Top 2-Zimmer-Wohnung nahe 3. Bezirk | U3 Enkplatz | 7er 11er | A23

Objektnummer: 4635

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	179.800,00 €
Betriebskosten:	102,53 €
USt.:	10,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Toplage nahe dem 3. Bezirk | Gute Anbindung: A23, U3 und Straßenbahn | Befristet vermietet bis 2026 | € 850 Mietertrag

Diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m² Wohnfläche besticht durch ihre durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage nur wenige Minuten vom 3. Bezirk entfernt.

Das Raumangebot umfasst zwei separat begehbare Zimmer, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen und vielseitig nutzbar sind. Die Küche ist funktional integriert, während das Badezimmer mit hochwertigen Fliesen, moderner Walk-in-Dusche und WC höchsten Komfort bietet. Dank der Renovierung im Jahr 2022 präsentiert sich die Wohnung in ausgezeichnetem Zustand – der Laminatboden sorgt zusätzlich für ein warmes Wohngefühl.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum 3. Bezirk sowie durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Grünanlagen sind in kurzer Distanz erreichbar und machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Stadtliebhaber.

Ob als gemütliches Eigenheim oder smarte Investition – hier vereinen sich urbaner Komfort, moderne Ausstattung und eine Toplage in Wien.

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet bis 31. Juli 2026. Der monatliche Mieterlös beträgt € 850,– (inkl. Betriebskosten).

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 42 m² Wohnfläche
- 2 helle, zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche & WC (hochwertige Fliesen)

- Renoviert im Jahr 2022
- Laminatboden für ein modernes Wohngefühl
- Sehr gute Lage, nur wenige Minuten vom 3. Bezirk entfernt
- Hervorragende Infrastruktur & öffentliche Anbindung
- Befristet vermietet bis 31. Juli 2026
- Mieterlös: € 850,– (inkl. Betriebskosten)

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 179.800,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap