

4-Zimmer-Gartenhit in Simmering – Platz für die ganze Familie



Wohnzimmer

Objektnummer: 1751/102

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

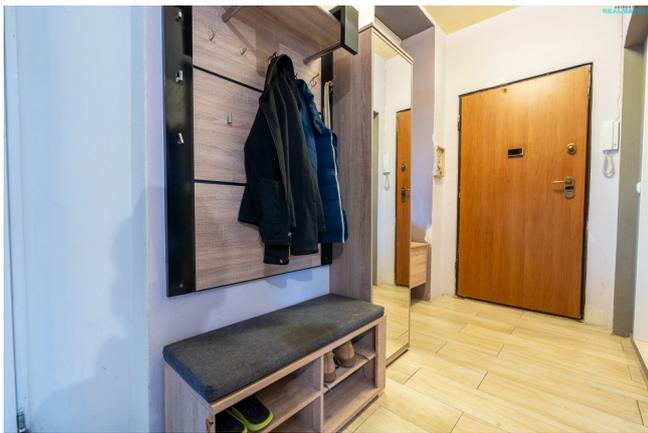
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien





ADRENALIN
2024-09-10 10:30







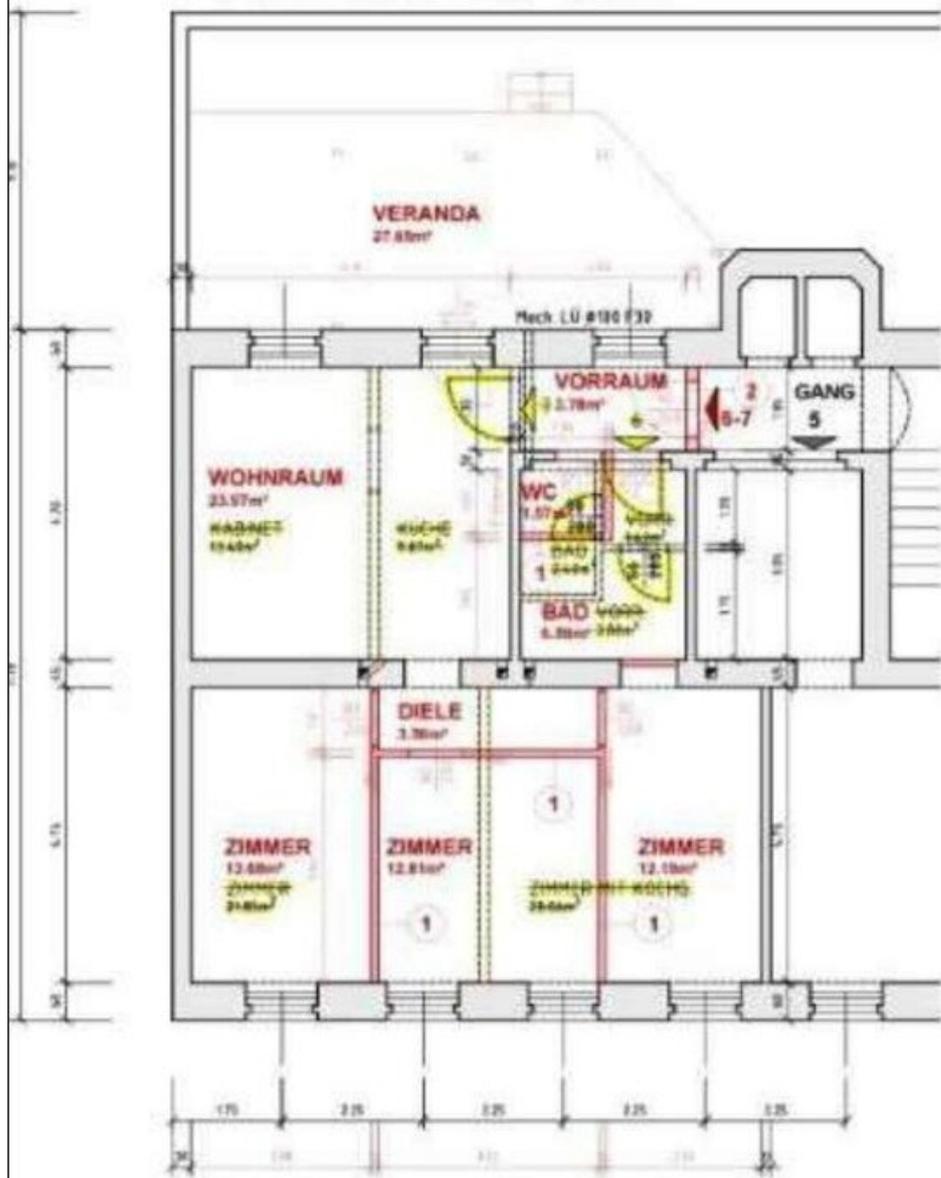




AUTHEN7IC
REALESTATE

GRUNDRISS M=1:100

AUTHENTIC
REALESTATE



ÜBERSICHTSKARTE



Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Gartenwohnung in Wien-Simmering vereint Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnung bietet mit ihrem großzügigen, uneinsichtigen Garten samt Terrasse eine echte Wohlfühloase mitten in der Stadt. Durch die gelungene Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Die Wohnküche mit Kamin schafft einen einladenden Mittelpunkt, während drei separate Schlafzimmer für Rückzugsmöglichkeiten sorgen. Vor einigen Jahren wurde die Wohnung umfassend saniert. Auch das Wohnhaus selbst hat in den letzten Jahren einige Sanierungen erhalten. Der Garten der Wohnung ist ruhig angelegt, die Schlafzimmer sind auf die Mühlsgangergasse ausgerichtet, welche nicht all zu stark befahren ist. In den Schlafzimmern gibt es Außenrollos, welche elektrisch steuerbar sind.

Die Highlights im Überblick:

- **4 Zimmer:** drei Schlafzimmer und eine großzügige Wohnküche
- **Wohnküche mit Kamin:** behaglich und gemütlich, wahlweise Heizen mit Gas oder Holz
- **Schöner Garten:** großzügig, ruhig, uneinsichtig und mit Terrasse – perfekt zum Entspannen
- **Badezimmer:** mit WC und Wanne ausgestattet
- **Weitere Räume:** praktischer Vorraum und Abstellraum
- **Altbaucharme:** vor paar Jahren saniert und in gepflegtem Zustand

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap