

**Tolles Wertsteigerungspotential über Modernisierung!**



**Objektnummer: 6497**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien, Simmering     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 74,00 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 161,20 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,59                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,52 €                 |
| <b>USt.:</b>                         | 13,05 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

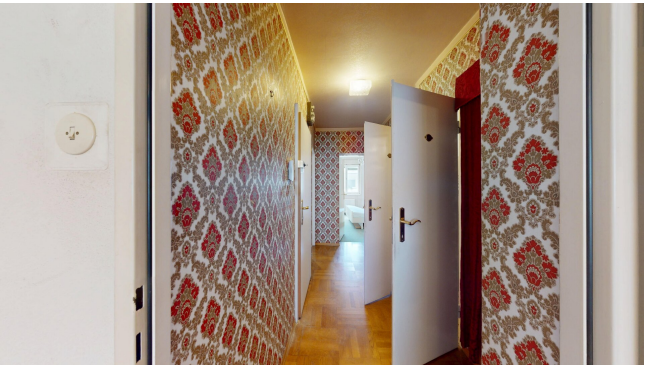
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien



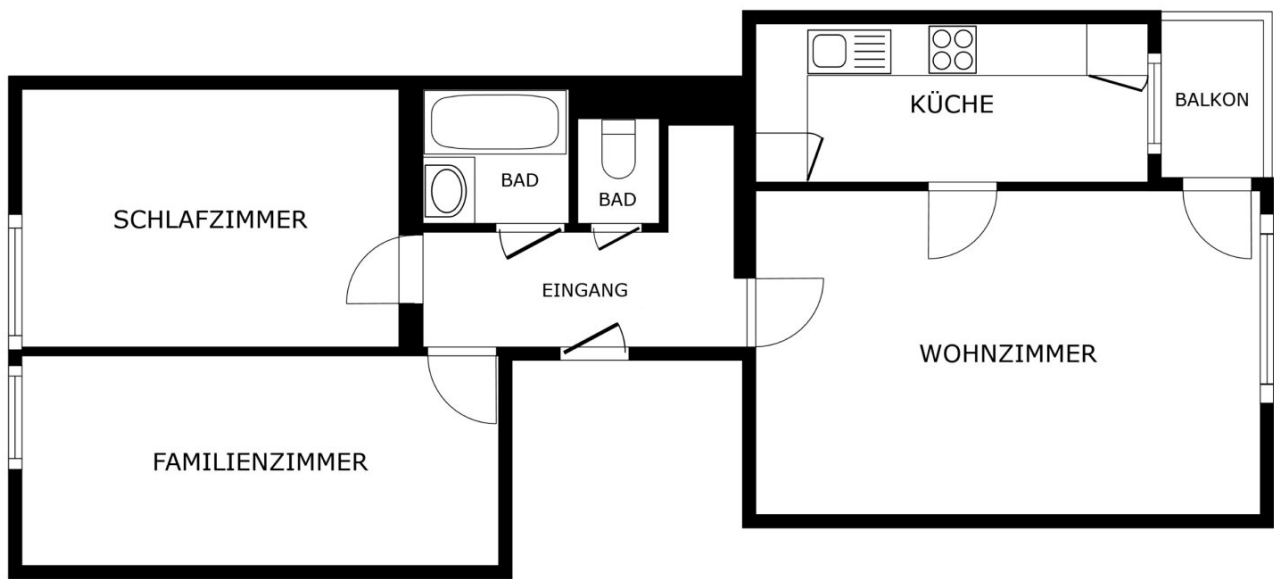












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

**Das ist was für Simmeringer Sanierer - hervorragend gelegene, preiswerte 3-Zi-Wohnung für Familien oder WGs.**

### LAGE:

**Zeitsparend** - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, direkt neben Ortskern, Einkaufszentrum HUMA Eleven in der Nähe, Bus und Straßenbahn ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

**Erholungswert und Lebensqualität** - die Freizeit beginnt direkt vor der Türe, Schloß Neugebäude und Naturlehrpfad fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Tolles Sanierungspotential zu vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis** - Die Wohnung verfügt über Vorzimmer, getrenntes WC, Bad mit Wanne, praktischen Abstellraum, geräumiges Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, separate Küche und kleine Loggia. Derzeit ist der Grundriss optimal für eine Familienwohnung ausgelegt, könnte aber über eine Grundrissveränderung auch zu einer 3er-WG-Wohnung umgestaltet werden. In der Wohnung besteht Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der vom Umfang und Kosten nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer gestaltet werden kann. Die Hebung des Verbesserungspotentials kann auf einmal oder etappenweise durchgeführt werden.

Derzeit befindet sich kein Lift im Haus.

### SONSTIGES:

Insgesamt bieten die Lage und Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der Freizeitwert, das Sanierungspotential der Wohnung sowie die Infrastruktur hervorragende Lebensqualität und Potential für Wohlempfinden. Das ist genau der Wohnraum von dem Simmering mehr braucht. In schlichtem aber gut instand gehaltenem Haus zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.



Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: [n.brigelhuber@advanta.at](mailto:n.brigelhuber@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap