

**Das ist sie – die Wohnung, in die man sich verliebt, bevor
man sie betritt. Jetzt besichtigen!**



Objektnummer: 288324

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,24 m ²
Nutzfläche:	47,24 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.000,85 €
Betriebskosten:	111,85 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 307 00 09
H +43 660 199 20 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



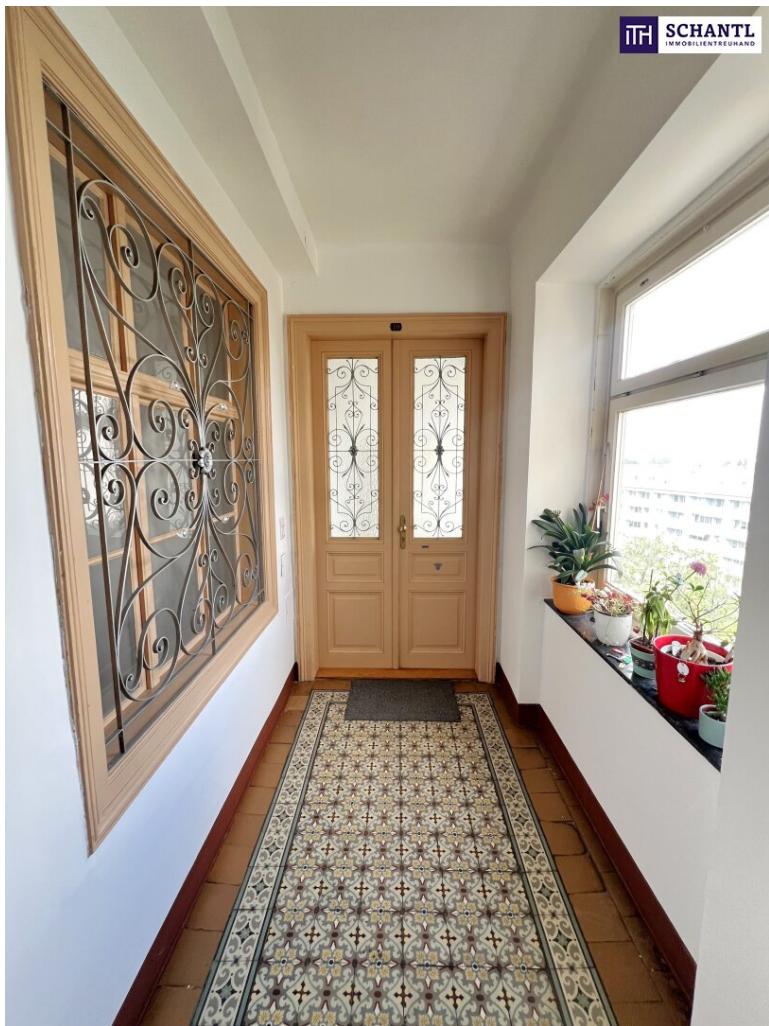




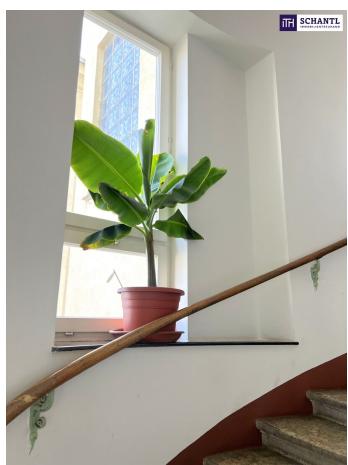


















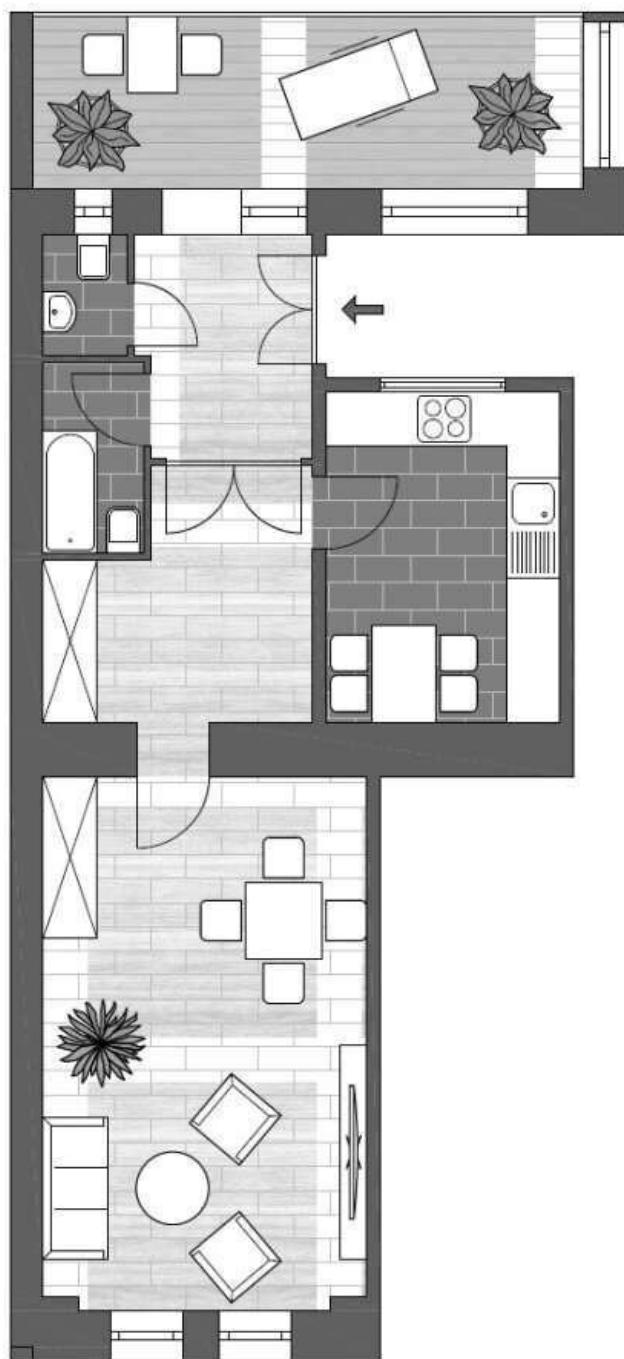












Objektbeschreibung

Das ist sie – die Wohnung, in die man sich verliebt, bevor man sie betritt. Jetzt besichtigen!

Altbau. Charme. Licht. – Ihr Wiener Zuhause mit Geschichte und Zukunft.

Willkommen in einer Wohnung, die sofort ein Gefühl auslöst: **Ankommen**.

Diese rund **47 m²** große Altbauwohnung im **3. Liftstock** verbindet das, was in Wien so selten geworden ist – **echten Charakter, hohe Decken und viel Tageslicht** – mit modernem Wohnkomfort.

Schon beim Betreten spürt man: Hier steckt Seele drin.

Das gepflegte Eckhaus an der **Simmeringer Hauptstraße 189** empfängt Sie mit klassischem Wiener Flair, das Stiegenhaus mit Geschichte – und eine Wohnung, die mit jedem Detail überzeugt.

Die Raumaufteilung ist kompakt, aber perfekt:

Ein einladender **Vorraum**, zwei **helle, getrennt begehbarer Zimmer**, eine **eigene Küche, Bad und separates WC**.

Ob als **erste Eigentumswohnung, ruhiger Rückzugsort** oder **wertstabile Anlage** – diese Immobilie passt sich Ihrem Leben an.

Ein besonderes Extra: Die **Baubewilligung für eine ca. 12 m² große Loggia** befindet sich bereits in Vorbereitung – ein echtes Upgrade, das Ihnen künftig zusätzlichen Freiraum bietet.

Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 47,24 m²
- 3. Liftstock – gepflegtes Gründerzeithaus mit klassischem Charme
- Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Hohe Decken & Altbaudetails
- Helle, ruhige Ausrichtung mit Weitblick ins Grüne

- Potenzial für Loggia (ca. 12 m²) – Baubewilligung in Vorbereitung
- Zentrale Lage mit U3-Anbindung, Nahversorgung & Parks in Gehweite

Fazit:

Altbauflair, Licht, Ruhe – und Platz für Neues.

Eine Wohnung, die sofort ein gutes Gefühl hinterlässt – **weil sie alles hat, was man in Wien sucht, aber kaum mehr findet.**

Kaufpreis: EUR 189.000,-

Provisionsfrei.

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m² und 100m² verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

www.schantl-ith.at

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap