

Grün. Ruhig. Lebenswert. – Charmante Loggiawohnung mit Gartenfeeling



Objektnummer: 1837/41

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	281,91 €
USt.:	31,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

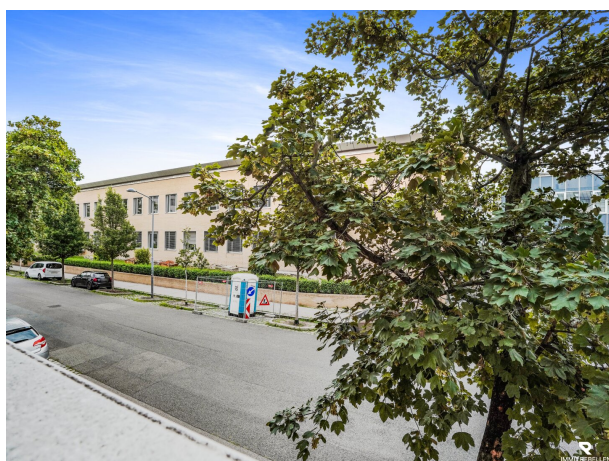
Ihr Ansprechpartner

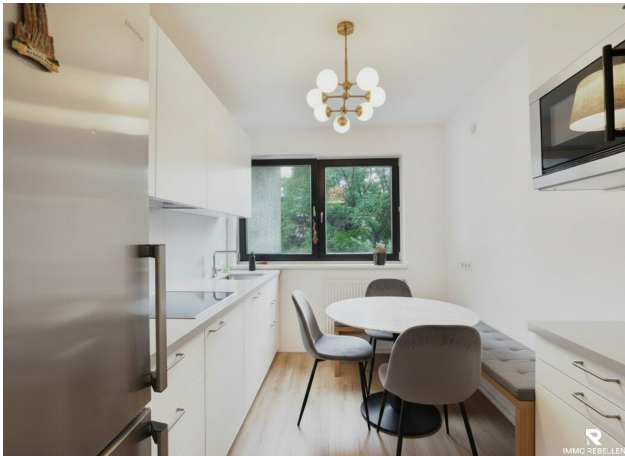
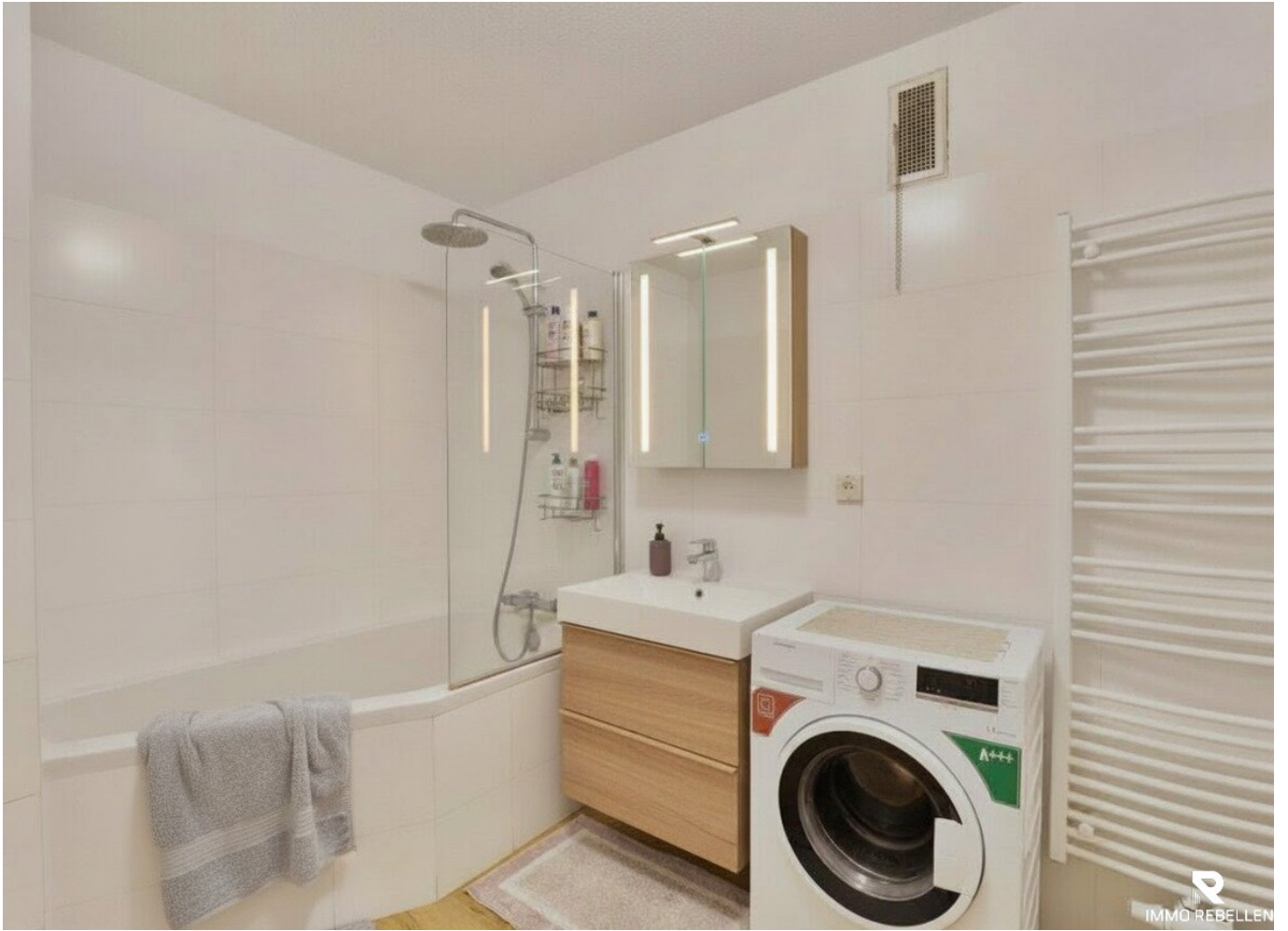


Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien









Grundriss

Objektbeschreibung

Urban trifft Rückzug – Ruhige Wohnung mit Loggia & Grünblick in Simmering

Zwischen Stadtflair und ruhiger Wohnidylle versteckt sich ein echtes Raumwunder: Diese charmante Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse** des **aufstrebenden 11. Bezirks** und bietet Ihnen nicht nur ein **durchdachtes Raumkonzept**, sondern auch **viele Extras**, die das tägliche Leben besonders angenehm machen. **Hofseitige Schlafzimmer**, ein **herrlicher Grünblick von der Loggia** und sogar ein **Allgemeingarten zur Mitbenützung** – hier verschmelzen **Komfort und Lebensqualität** zu einem echten Zuhause. Die Wohnung wurde vor ca. 3 Jahren umfänglich saniert.

HIGHLIGHTS:

- **94 m² Wohnfläche** mit optimaler Aufteilung
- Wunderbare **Loggia mit Grünblick**
- **Ruhige, hofseitige Schlafzimmer**
- **Umbaupotenzial zu 4 Zimmern mit Wohnküche** (ideal auch für 3er WG's)
- **Allgemeingarten zur Mitbenützung** – Ruhe & Natur direkt vor der Tür

Raum für Ihre Ideen – und viel Platz zum Entspannen

Aktuell bietet die Wohnung **3 helle Zimmer** und eine **separate Küche**, lässt sich aber mit relativ wenig Aufwand in eine **4-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche** verwandeln. Besonders attraktiv für Familien oder als **WG-taugliche Anlage mit drei getrennt begehbaren Zimmern**. Die **hofseitigen Schlafzimmer** sorgen für angenehme Ruhe, während die **Loggia** zum Ausklang langer Tage einlädt. **Ein gepflegtes Bad mit Wanne, separates WC, hochwertige Fliesen** und eine moderne Einbauküche unterstreichen den gepflegten Eindruck. Und wer mehr Natur möchte, genießt einfach den **Allgemeingarten**, der allen Bewohnern offensteht.

HARD FACTS:

Kaufpreis: **€ 319.000,-**

Wohnfläche: **94 m²**

Loggia: **9,63 m²**

Zimmer: aktuell **3 (Umbau auf 4 Zimmer mit Wohnküche möglich)**

Stockwerk: **1. Etage mit Lift**

Baujahr: **1984**

Betriebskosten inkl. Rücklage und USt.: **512,05 Euro**

Kellerabteil: **JA**

Die Rücklagenzahlung und damit die monatliche Belastung ist aktuell erhöht, da für einen umfänglichen Fenstertausch Geld angespart wird.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei manchen Bildern handelt es sich um virtuelle Beispielbilder.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap