

**U3 in zwei Gehminuten | Shopping Center Simmering in
wenigen Gehminuten | Großes Wohnzimmer mit Loggia**



Zimmer

Objektnummer: 16338

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Wohnfläche:	54,50 m ²
Nutzfläche:	54,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

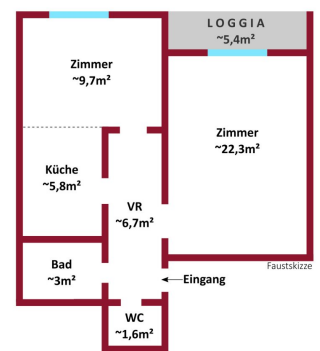
T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



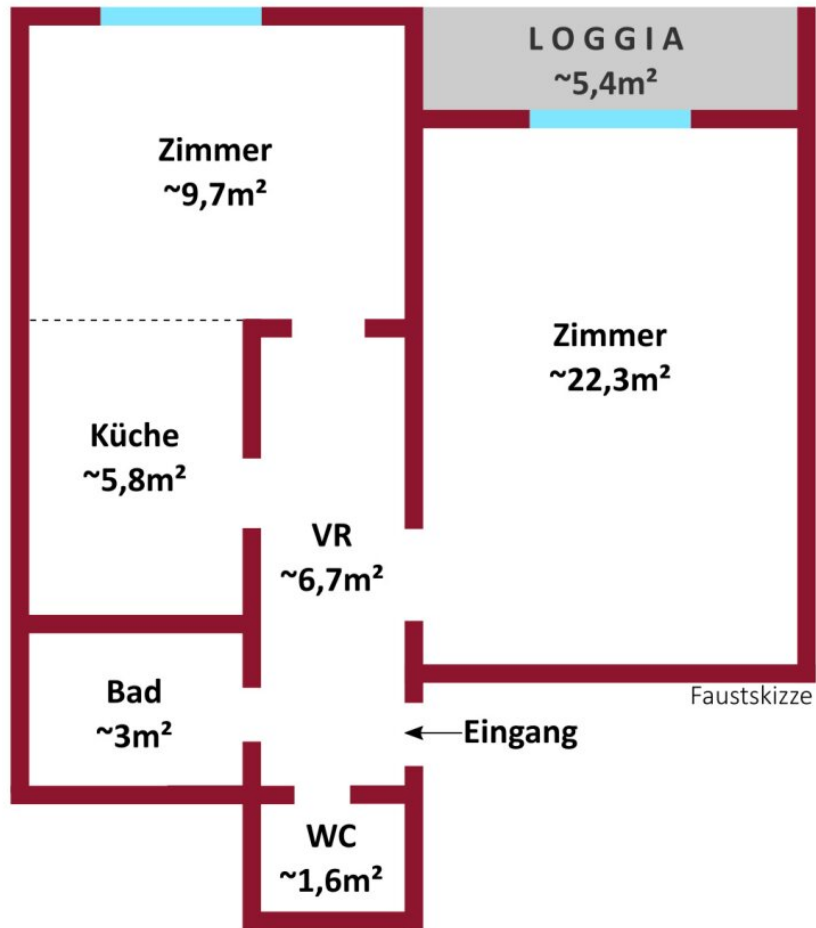


Wohnfläche: ~49,1m²
Loggia: ~5,4m²



Wohnfläche: ~49,1m²

Loggia: ~5,4m²



Objektbeschreibung

In begehrter Lage, nur 60 Meter von der U3-Station Enkplatz entfernt, bietet diese sehr gut aufgeteilte Wohnung ein geräumiges Wohnzimmer mit einer sonnigen Loggia. Ein zusätzliches Zimmer kann sehr leicht durch Einbau einer Trennwand geschaffen werden.

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock und verfügt über ein Badezimmer und ein separates WC. Alle Räume sind bequem über das Vorzimmer begehbar.

Das gepflegte Haus bietet Annehmlichkeiten wie einen Aufzug, Keller und Fahrradraum. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und das Shopping Center Simmering.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in weniger als 15 Minuten im Stadtzentrum – die U-Bahn-Station Enkplatz ist nur 2 Gehminuten entfernt.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 189.000 €

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 118,72 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 53,87 €

Verkehrsmittelanbindung:

- U3 Enkplatz ca. 60 m
- Buslinie 76A und 76B ca. 70 m
- Straßenbahnlinie D, 71 und 11 ca. 190 m
- Nightline N71 ca. 230 m
- A23 Auffahrt Franzosengraben ca. 6 Autominuten
- Bahnhof Simmering ca. 800 m

Umgebung:

- Kindergarten ca. 240 m
- Schule ca. 200 m

- Volksschule 500 m
- Herderpark und Familienbad ca. 500 m
- Apotheke ca. 40 m
- Parkgarage Enkplatz ca. 150m
- Billa Plus ca. 90m
- Penny ca. 150m
- sehr viele Einkaufsmöglichkeiten in der nähe
- Shoppingcenter Zentrum Simmering ca. 280 m
- Magistrat 1110 Wien ca 130m
- Bankfiliale Raiffeisen ca. 100 m
- Bankfiliale Erste Bank ca. 230 m

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen und Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap