# U3 in zwei Gehminuten I Shopping Center Simmering in wenigen Gehminuten I Großes Wohnzimmer mit Loggia



Zimmer

Objektnummer: 16338

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Wohnfläche:

Nutzfläche: Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1110 Wien, Simmering

54,50 m<sup>2</sup> 54,52 m<sup>2</sup>

2

1

D 102,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 2,61

189.000,00€

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

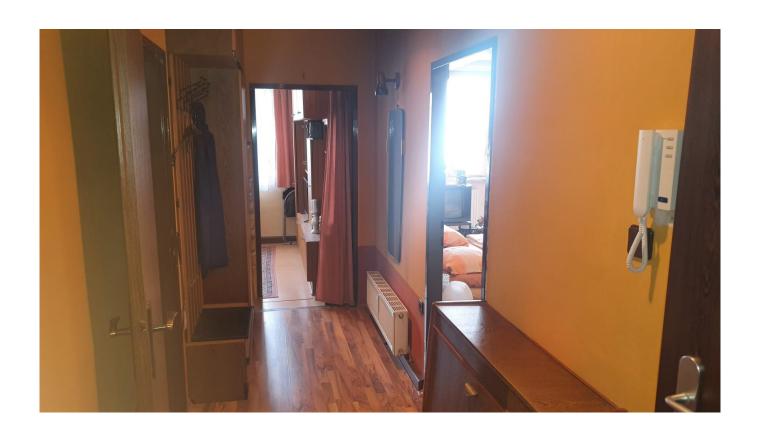
T +43 660 285 0330 H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







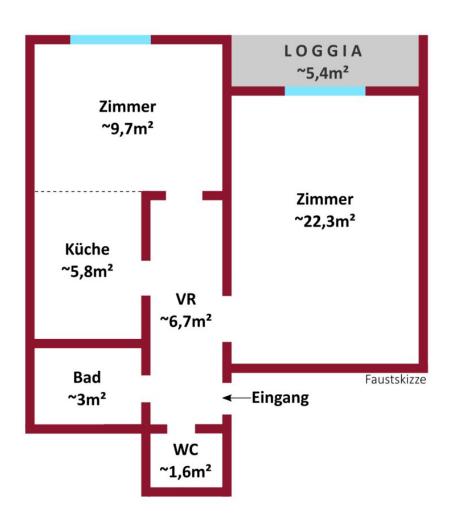




Wohnfläche: ~49,1m² Loggia: ~5,4m²



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