

**Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten – jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.**



**Objektnummer: 289237**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße      |
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1904                         |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 103,00 m²                    |
| Nutzfläche:                   | 103,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Keller:                       | 3,00 m²                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 108,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,79                |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                 |
| Kaufpreis / m²:               | 3.873,79 €                   |
| Betriebskosten:               | 191,03 €                     |
| Sonstige Kosten:              | 45,14 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH

Messendorfer Straße  
8041 Graz

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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











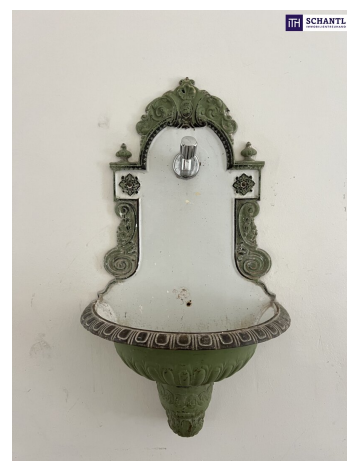








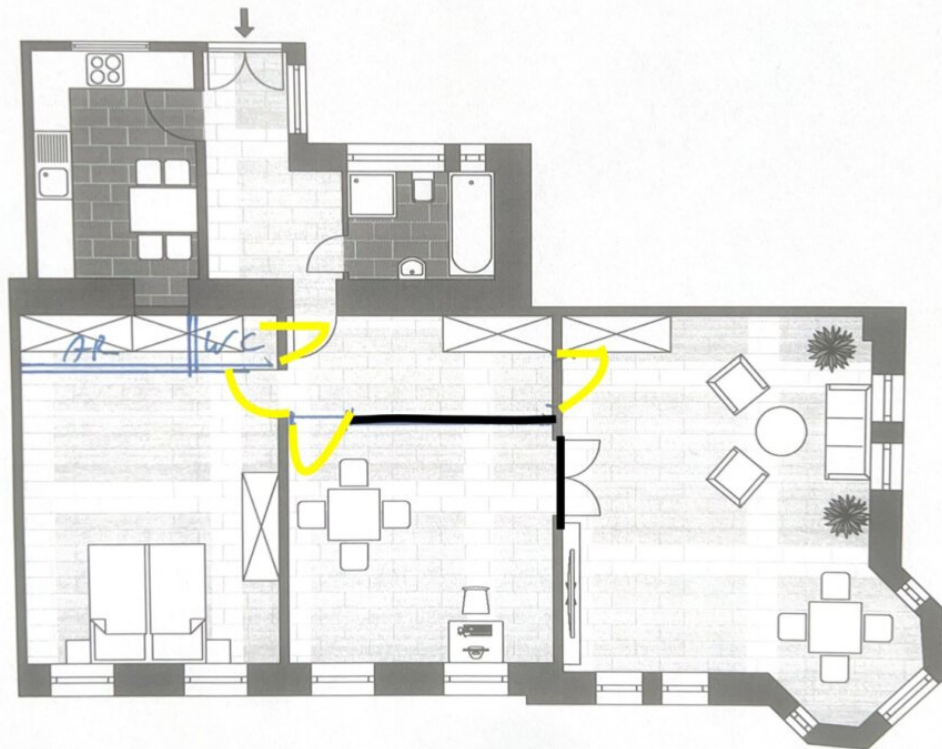












## Objektbeschreibung

**Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten – jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.**

**Wiener Altbau mit Charakter – 3 Zimmer, Provisionsfrei, 100 % Wow! Jetzt entdecken und verlieben!**

Helle Räume. Hohe Decken. Echter Altbauflair.

Eine Wohnung wie diese? Gibt's nur einmal.

Schon beim Betreten spürt man: Dieses Haus erzählt Geschichte.

Das eindrucksvolle Eingangsportal und das liebevoll erhaltene Stiegenhaus mit originalem Schmiedeeisengeländer schaffen ein unverwechselbares Ambiente – ein Gefühl, **stilvoll nach Hause zu kommen**, das jeden Tag bleibt.

Die rund **103 m² große Altbauwohnung** im **3. Liftstock** eines gepflegten Gründerzeithauses begeistert durch ihre **lichtdurchfluteten, großzügigen Räume** und **klassische Raumhöhe**.

Der zentrale Vorraum führt in das helle **Wohnzimmer mit Erker**, von dem aus man einen schönen Ausblick genießt.

Zwei weitere große Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Entfaltung.

Die Küche lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten – die Entsorgungskosten der bestehenden Einrichtung übernimmt der Verkäufer.

Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **angenehme Ruhe**, während **Kellerabteil und Fahrradabstellplatz** im Innenhof das Angebot abrunden.

### ? Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. **103 m²**
- **3 getrennt begehbare, großzügige Zimmer**
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne**



- **Hohe Decken & klassischer Altbaucharme**
- **Lift im Haus**
- **Zentrale Lage nahe U3 Simmering**, beste Infrastruktur, Nahversorger & Freizeitmöglichkeiten in Gehweite

**Kaufpreis:** EUR 399.000,–

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> 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](http://www.schantl-ith.at)

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.

### **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