

**Klein. Fein. Mein. – frisch sanierte Wiener Altbauwohnung
in Ruhelage mit Charme & Stil. Jetzt entdecken &
verlieben!**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 289235

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,06 m ²
Nutzfläche:	47,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.228,64 €
Betriebskosten:	118,73 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilitentreuhand 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

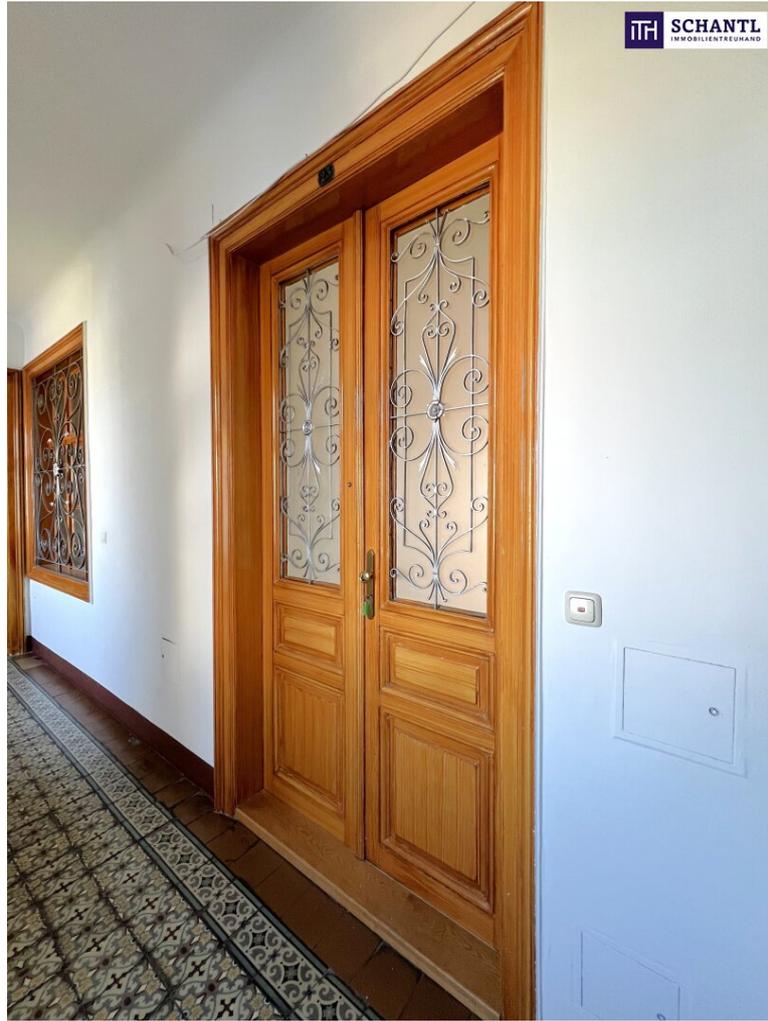




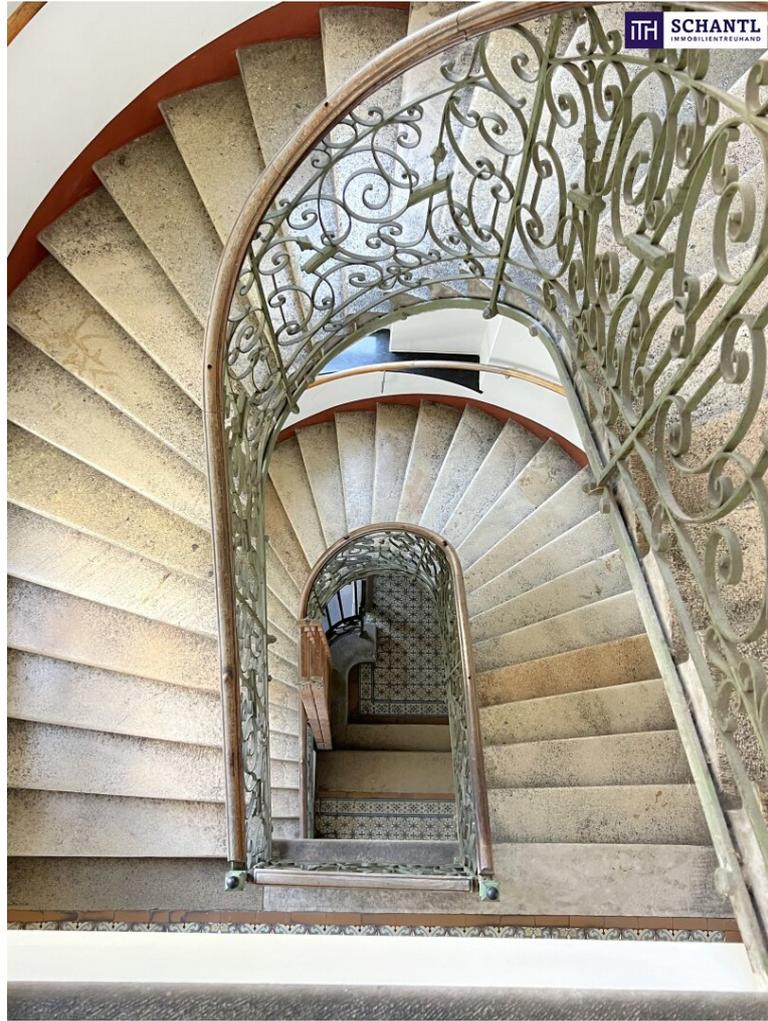




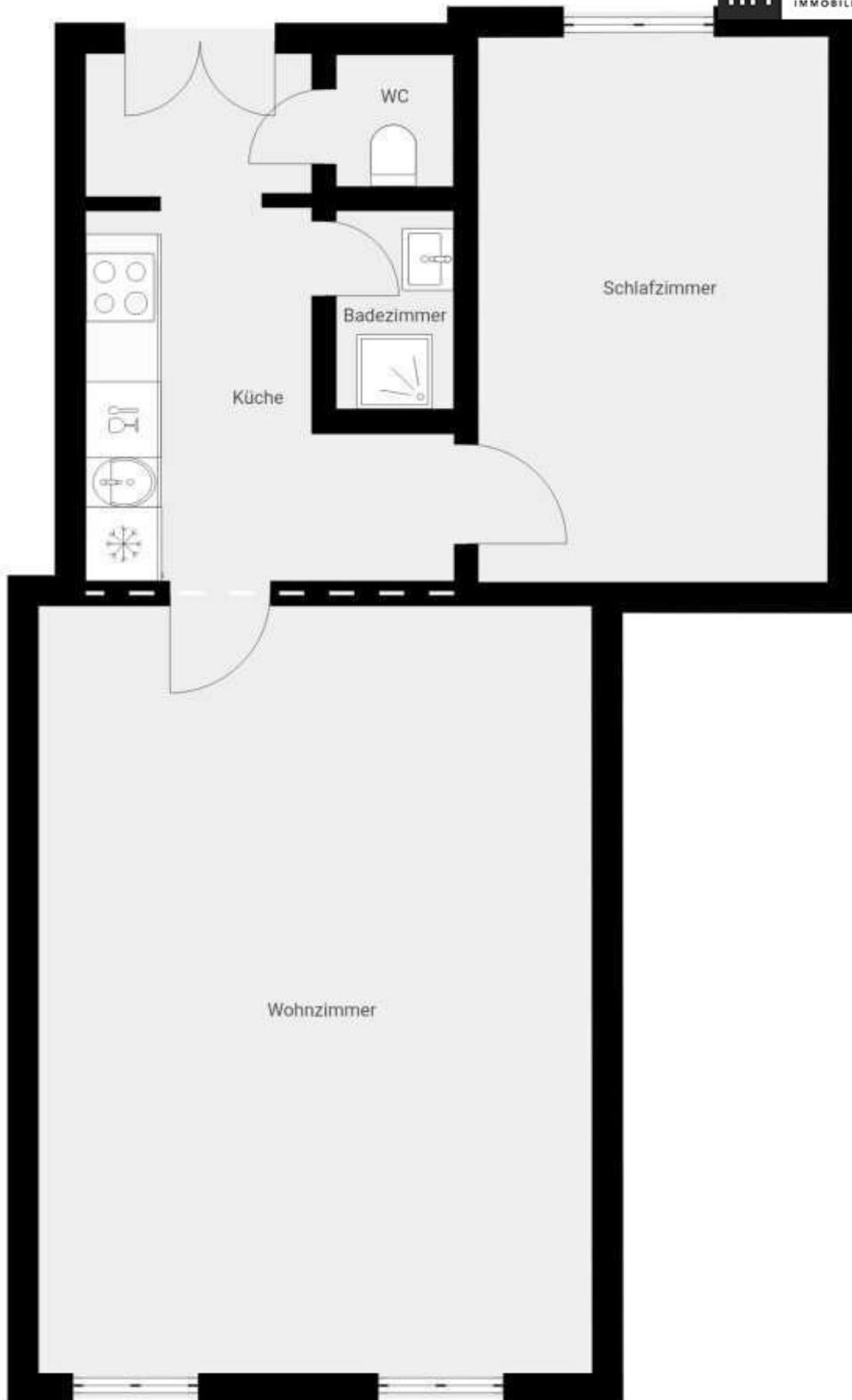












Objektbeschreibung

Klein. Fein. Mein. – frisch sanierte Wiener Altbauwohnung in Ruhelage mit Charme & Stil. Jetzt entdecken & verlieben!

Die kleine Wiener Schönheit – frisch saniert, ruhig gelegen & bereit für Neues.

Manchmal braucht es nicht viel Raum, um sich Zuhause zu fühlen – nur den richtigen.

Diese **frisch sanierte Altbauwohnung im 3. Liftstock** ist genau das: charmant, hell und perfekt geschnitten.

Ein Zuhause für Singles, Paare oder alle, die sich ihren persönlichen Wiener Rückzugsort schaffen möchten.

Die rund **47,06 m²** teilen sich auf in **Vorraum, Wohnzimmer, Kabinett, separate Küche, Bad und WC** – kompakt, durchdacht und mit viel Liebe zum Detail saniert.

Hochwertige Materialien, helle Räume und der warme Glanz des Fischgrätparketts schaffen sofort ein Gefühl von *Ankommen*.

Dank der **hofseitigen Ausrichtung** genießen Sie hier absolute Ruhe mitten in der Stadt – ein seltener Luxus in Wien.

Ob als **eigene Stadtwohnung, erste Immobilie** oder **sichere Wertanlage** – dieses kleine Juwel hat das Potenzial, Ihr Herz zu gewinnen.

? Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. **47,06 m²**
- **Frisch saniert** – sofort bezugsfertig
- **3. Liftstock**, hofseitige Ruhelage
- **Vorraum, Zimmer, Kabinett, Küche, Bad, WC**
- **Hochwertiger Parkettboden & helle Ausstattung**
- **Provisionsfrei** – der Verkäufer übernimmt die Maklergebühr
- **Gepflegter Altbau** an der **Simmeringer Hauptstraße 189**

? **Fazit:**

Eine kleine, feine Wiener Altbauwohnung – ruhig, elegant und bereit für einen Neuanfang.

Wenn Sie das **Besondere im Kleinen** suchen, dann ist das **Ihre Wohnung**.

Kaufpreis: EUR 199.000,–

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