

## Gepflegtes Haus mit Terrasse in ruhiger Siedlungslage



Aussenansicht

**Objektnummer: 429**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	35,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

21.060,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



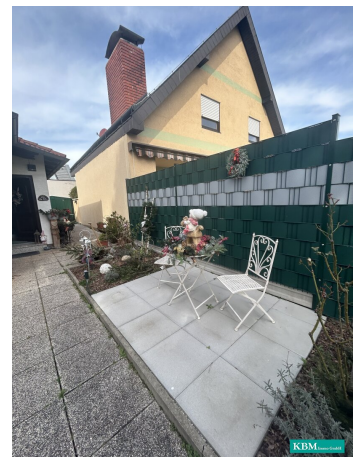
### **Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

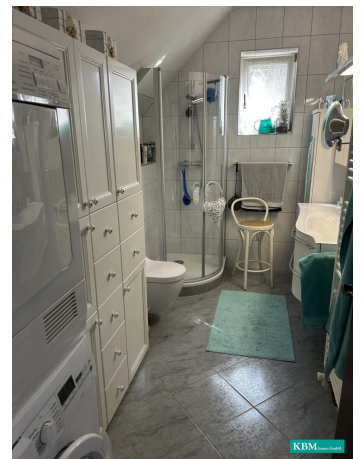




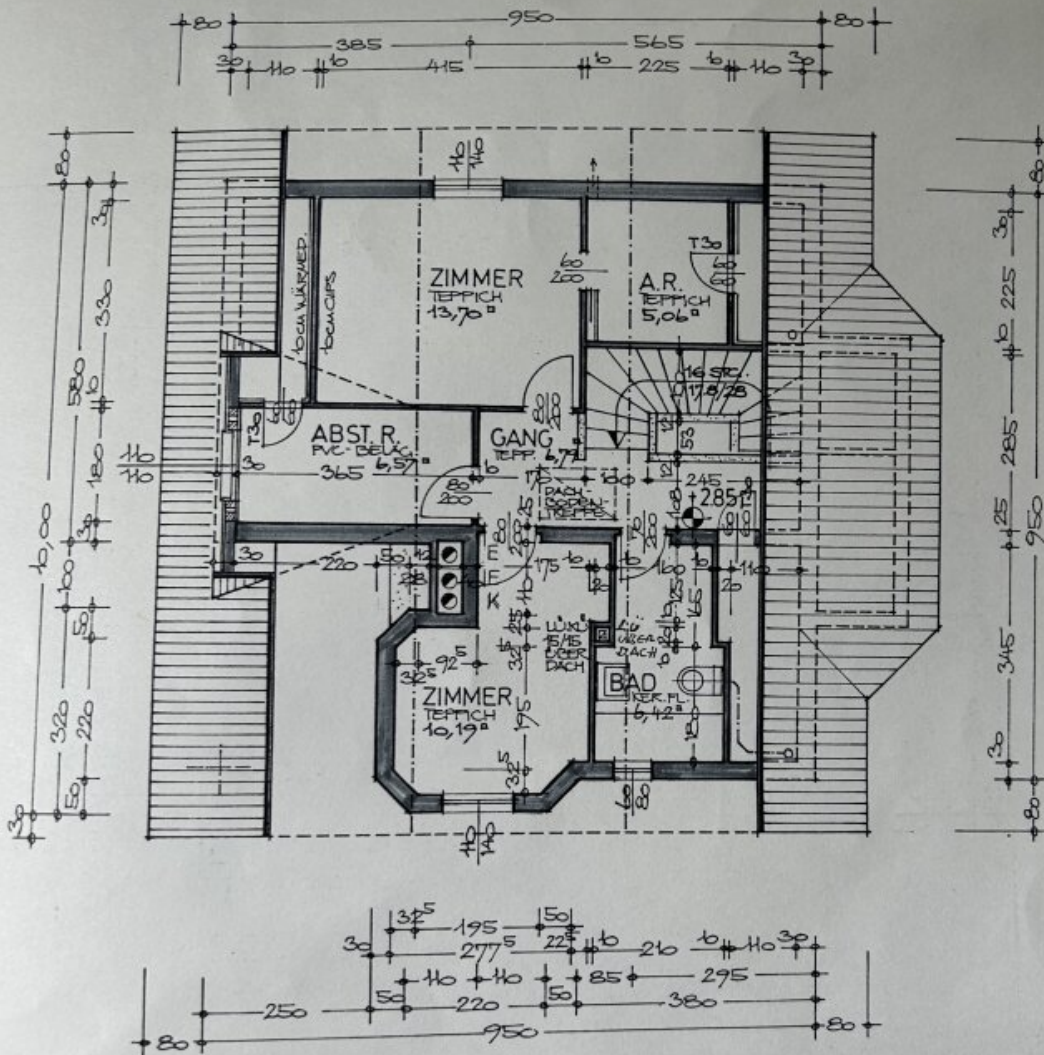






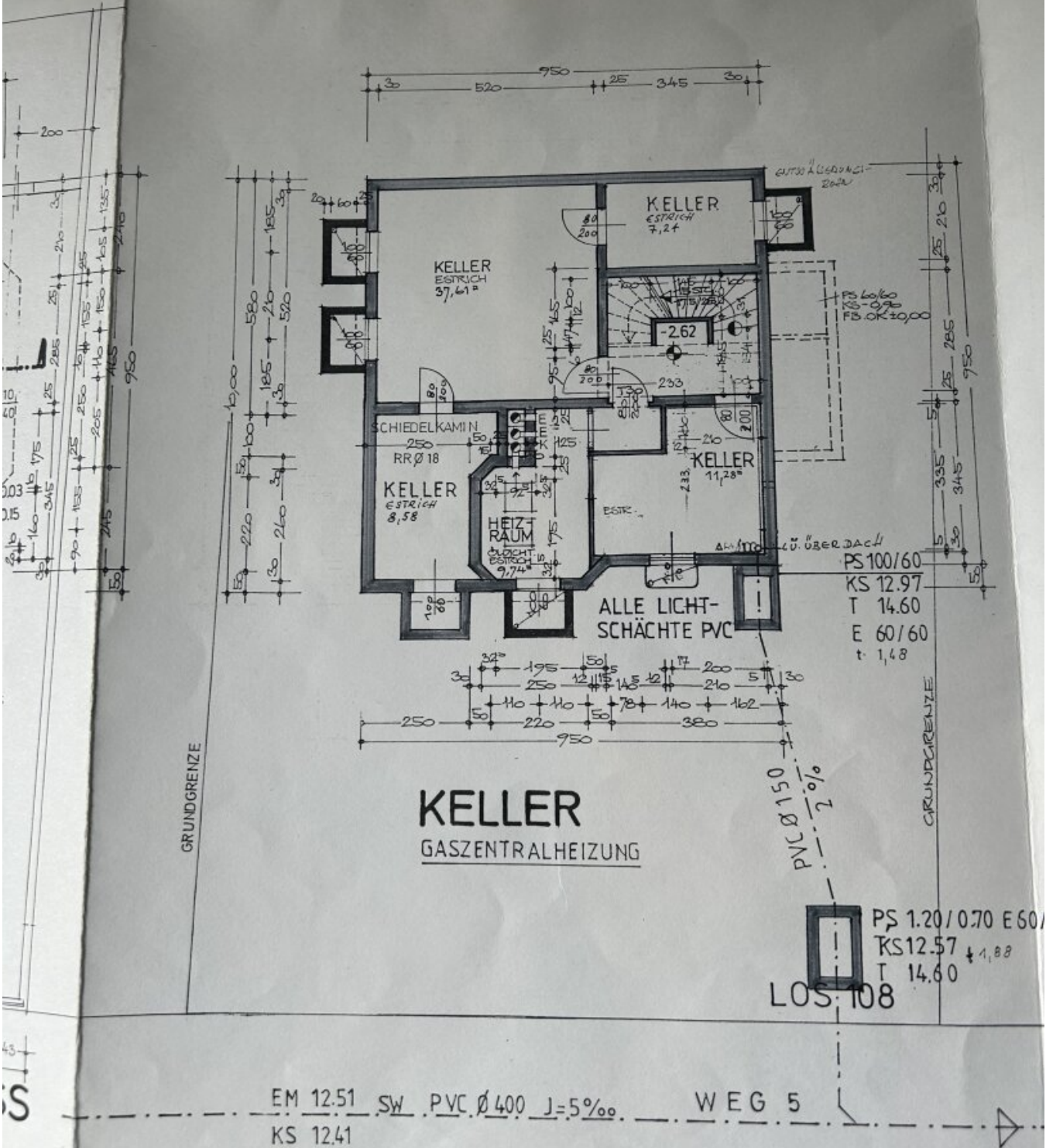






# DACHGESCHOSS

3CM ESTRICH  
 3CM TDS 35/30  
 FLAMMPAPPE 450  
 FILIGRANDECKE 23 CM

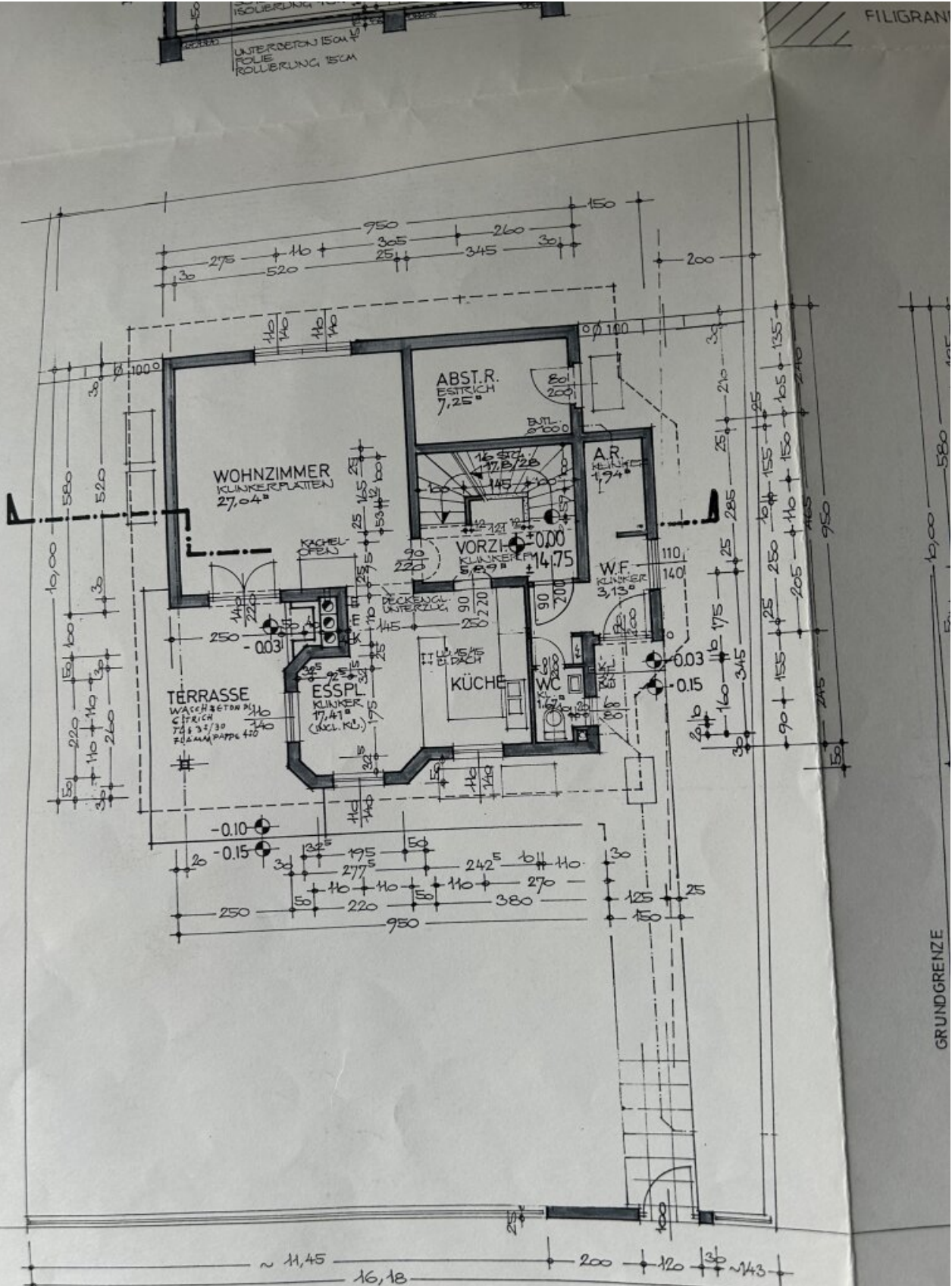


**KELLER**  
 GASZENTRALHEIZUNG

PS 100/60  
 KS 12.97  
 T 14.60  
 E 60/60  
 t 1,48

PS 1.20/0.70 E 60/  
 KS 12.57 t 1,88  
 T 14.60  
 LOS 108

EM 12.51 SW PVC Ø 400 J=5‰ WEG 5  
 KS 12.41



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1110 Wien – einem charmanten und gepflegten Haus, das nicht nur durch seine ansprechende Architektur besticht, sondern auch durch die perfekte Kombination aus Komfort und Lage. Der wunderschöne Garten mit Kunstrasen, braucht nicht viel Pflege und ist immer grün. Eine Gartenhütte für Werkzeug & Co, sowie ein von Außen begehbarer Abstellraum, bieten noch viel Stauraum.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder die Natur in Ihrem kleinen Rückzugsort genießen.

Das Haus ist mit einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für behagliche Wärme sorgt, während der Kamin an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu erfrischen. Rollläden an den Fenstern garantieren Ihnen zudem Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

Das Haus ist komplett unterkellert. Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Kellerfläche haben sie viel Platz für einen Hobbyraum, ein Stüberl oder einfach viel Stauraum. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 57 m<sup>2</sup> plus eine überdachte Terrasse mit ca. 9m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoss auf ca. 50m<sup>2</sup> finden sie 1 Schlafzimmer mit Garderobe und Klimaanlage, sowie ein Kinderzimmer, ein Kabinett und den Zugang zum Dachboden.

Dieses charmante Haus wurde immer sehr gut gepflegt und auch im Jahr 2025 wurde die Heizung, der Boiler und der Rauchfang gewartet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Zielen in Wien. Ob für den Arbeitsweg, die Freizeit oder den Einkauf – hier sind Sie immer bestens angebunden.

Die Umgebung des Hauses bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dieses Haus in 1110 Wien bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Leben in einer pulsierenden Stadt mit einem hohen Lebensstandard zu führen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://www.kbmimmo.at).

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap