

## **Charmante Wohnung mit Blick auf die Kirche – generalsanierte Anlage in Toplage von Simmering**



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4732**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">B</span> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #FFFF00; color: black; padding: 2px;">D</span> 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	138,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

PATRICK TIBERIUS SILAGI

📞 +43 699 134 34 730

✉️ p.silagi@w7.immo



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Beschreibung der Wohnung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines nach einem Dachbodenbrand **umfassend generalsanierten Wohnhauses** aus dem Jahr 1953. Laut Plan verfügt die Wohnung über eine Wohnnutzfläche von **ca. 55,6 m<sup>2</sup>** und ist bequem über das Stiegenhaus oder den Lift (Halbstock) erreichbar.

Die Wohnanlage bietet mehrere **begrünte Freiflächen zur Erholung** sowie **Gemeinschaftsräume** wie beispielsweise einen Waschraum. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage – **direkt an einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Simmerings**. Zudem überzeugt die Wohnung durch einen **schönen Ausblick auf die benachbarte Kirche** mit ihrem gepflegten Vorplatz, auf dem zur Weihnachtszeit ein stimmungsvoller Adventmarkt stattfindet.

## Ausstattung und Zustand

Die Wohnung wurde bereits teilweise **saniert**. Dabei wurden das **Badezimmer (mit Dusche)** und die **Toilette vollständig erneuert**, ebenso die **Böden getauscht** sowie die **Wände neu verputzt und ausgemalt**.

Gestaltungsspielraum besteht noch bei der **Wahl des Heizsystems** – ein **Gasanschluss ist vorhanden**, alternativ kann eine **Infrarotheizung** installiert werden. Auch die **Küche** ist derzeit noch individuell zu gestalten: Die Anschlüsse befinden sich in einem separaten Küchenraum, es besteht jedoch die Möglichkeit, diesen mit dem großzügigen Wohnzimmer zu einer **offenen Wohnküche** zu verbinden und dadurch **zwei weitere Zimmer** zu schaffen (eine etwaige Umgestaltung ist behördlich abzustimmen).

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

## Lage und Infrastruktur

Die Lage bietet eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**: Direkt vor dem Gebäude hält die **Straßenbahnlinie 71**, die **U-Bahn-Station Enkplatz (U3)** ist nur etwa 50 Meter entfernt. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe eine **öffentliche Parkgarage**, und auch freie Parkplätze sind in der Umgebung leicht zu finden.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants** liegen direkt vor der Haustüre, was den Standort besonders attraktiv macht.

## Betriebskosten

Die monatlichen **Betriebskosten** betragen derzeit **€ 363,33**, inklusive eines **Sanierungsdarlehens in Höhe von € 138,71**. Nach Tilgung dieses Darlehens ist mit einer Reduktion der Betriebskosten auf rund **€ 225 inkl. Reparaturrücklage** zu rechnen. Weitere Details können bei der Hausverwaltung erfragt werden.

## Fakten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 55,6 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1953
- **Etage:** 3. Liftstock (Lift hält im Halbstock)
- **Kellerabteil:** ca. 7 m<sup>2</sup>
- **Betriebskosten:** € 225 + € 138,71 Sanierungsdarlehen (derzeit € 363,33 gesamt)
- **Heizung:** Gasanschluss vorhanden / Infrarot möglich
- **Zustand:** teilweise saniert (Bad, WC, Böden, Wände)
- **Lage:** direkt an einer beliebten Einkaufsstraße in Simmering, nahe U3-Enkplatz

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 219.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie**)

an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

Ihr Ansprechpartner:

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap