

**HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE  
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU  
KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618658**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

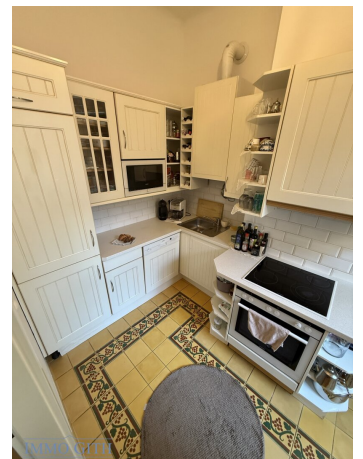
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

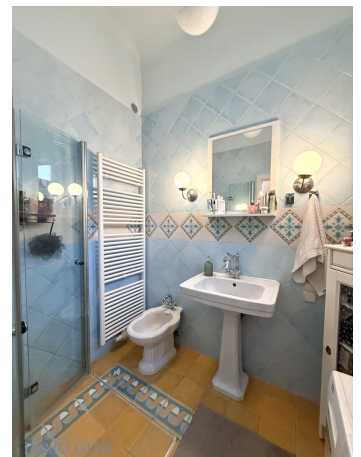
termin zur





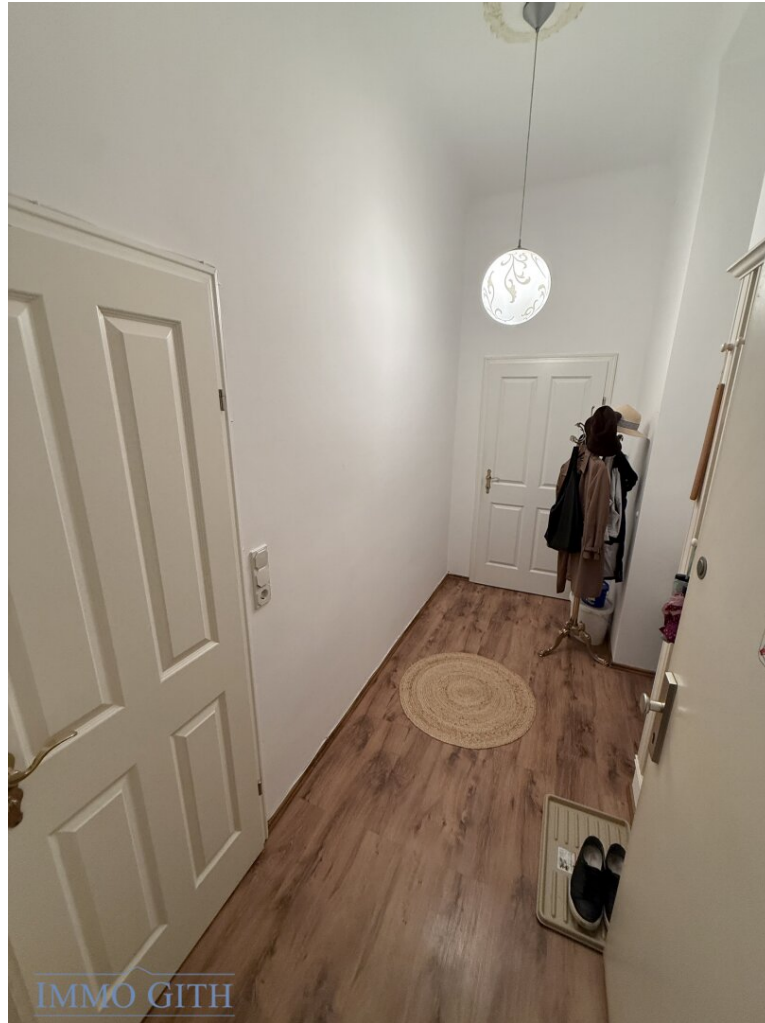




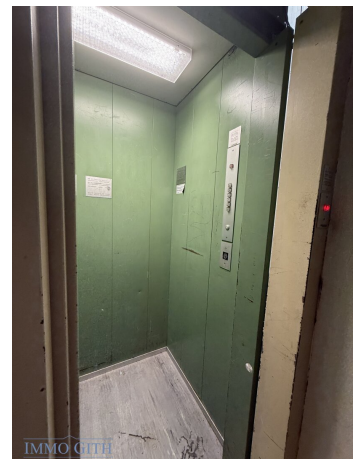














## Objektbeschreibung

### HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU KAUFEN!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten Hauses in der **Grillgasse** überzeugt durch ihre zentrale Lage, die durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Mit rund **58 m² Wohnfläche** bietet sie ein angenehmes Zuhause – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Über den **Vorraum** gelangt man in das **separate WC mit Handwaschbecken** sowie in das **großzügige Wohnzimmer**, das zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist und durch viel Tageslicht besticht. Von hier aus führen zwei Wege weiter: auf der einen Seite in das **Schlafzimmer**, das zur **ruhigen Seitengasse** orientiert ist und über einen **kleinen Balkon** verfügt – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Moment frischer Luft. Auf der anderen Seite gelangt man in die **gepflegte Küche**, von der aus das **Badezimmer mit Dusche, Bidet und Fenster** erreichbar ist – ein angenehmes Detail, das Licht und Frischluft garantiert.

Ein **Lift**, ein **Kellerabteil** sowie eine **Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof** sind vorhanden und **runden dieses attraktive Angebot ab**.

Die Wohnung ist derzeit **vermietet (noch ca. 2 Jahre)** und eignet sich somit hervorragend als **Anlegerwohnung**.

### HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ca. 58 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche mit Zugang zum Badezimmer (Dusche, Bidet, Fenster)
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer zum ruhigen Innenhof
- Schlafzimmer zur Seitengasse mit kleinem Balkon



- 3. Liftstock
- Helle, freundliche Atmosphäre
- Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- **Derzeit vermietet – ideale Anlegerwohnung**

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

Die **Grillgasse** liegt im beliebten **11. Bezirk – Simmering** und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Restaurants, Schulen und Ärzten in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, Straßenbahnlinien 6 und 71, Busse) sind schnell erreichbar.

Dank der **ruhigen Lage abseits der Hauptstraße** und der **guten Anbindung** ist diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Wahl.

## **KOSTEN**

- **Kaufpreis:** € 220.000,-
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.**

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:067619381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **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