

**#SQ - PROVISIONSFREI! GROSSZÜGIGE
ALTBAUWOHNUNG IN SIMMERINGER TOPLAGE
(SANIERUNGSBEDÜRFTIG)**



Objektnummer: 20984

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,04 m²
Nutzfläche:	131,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	243,11 €
USt.:	24,31 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

NUR FÜR KURZE ZEIT!
KEINE MAKLERGEBÜHREN (PROVISIONSFREI)
SOWIE KEINE EINTRAGUNGSGEBÜHREN IN
HÖHE VON 6% DES KAUFPREISES!



MEHR INFOS HIER











SO
MAKLER

JETZT VORTEIL NUTZEN!
BEFREIUNG VON DER MAKLERPROVISION
SOWIE DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-
GEBÜHR BEI ERWERB VON WOHNRAUM.



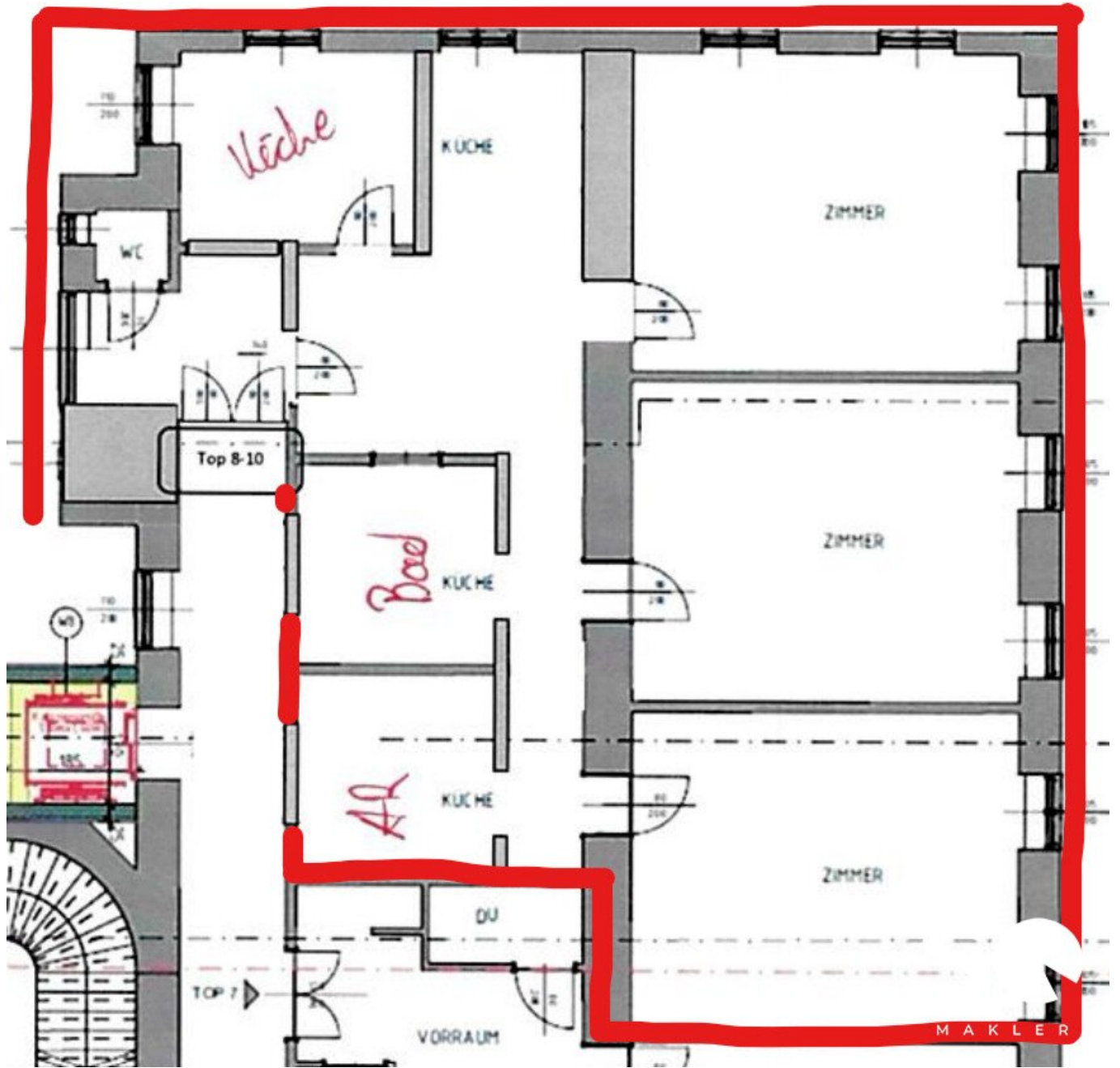
MEHR INFOS HIER

SO
MAKLER

**WERTE
FÜR'S
LEBEN**



SO
MAKLER



Objektbeschreibung

JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)

Großzügige Altbauwohnung mit Potenzial – Toplage in Simmering

Zum Verkauf steht eine geräumige und sanierungsbedürftige Altbauwohnung in bester Lage von Simmering. Die ca. 131,04 m² große Wohnung liegt im 1. Liftstock eines charmanten Eckhauses und bietet hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ideal für Investoren: Durch Abtrennung lassen sich bis zu drei kleinere Wohneinheiten realisieren.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m² und 170 m². Davon sind 6 Wohnungen bestandsfrei, 4 befristet und 10 unbefristet vermietet - perfekt geeignet als Anlage! Zusätzlich kann das Dachgeschoß mitsamt Einreichplanung erworben werden. Weiters stehen 2 Geschäftslokale zum Verkauf. **Nähere Informationen finden Sie unter:** www.kaisereckwien.com

Eckdaten im Überblick:

- **Nutzfläche:** ca. 131,04 m²
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Raumaufteilung:** Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum
- **Rücklage:** Ca. € 1,06/m² Nutzfläche
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig

Highlights:

- Großzügige Fläche und flexible Raumaufteilung
- Möglichkeit zur Schaffung von 3 eigenständigen Einheiten

- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Simmeringer Lage
- Nähe zu U-Bahn und umfangreicher Infrastruktur

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine Altbauimmobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten oder als Investmentobjekt zu nutzen.

POTENTIAL: Ein Balkon mit ca. 8 m² an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.

Investmentvorteile:

- Stabile Investition in bleibende Werte
- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Lage
- Nähe zur U-Bahn und umfassender Infrastruktur

Diese Altbauwohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine klassische Immobilie mit direkter Innenstadt-Anbindung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieses Objekts überzeugen! Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Adam Brandis** unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap