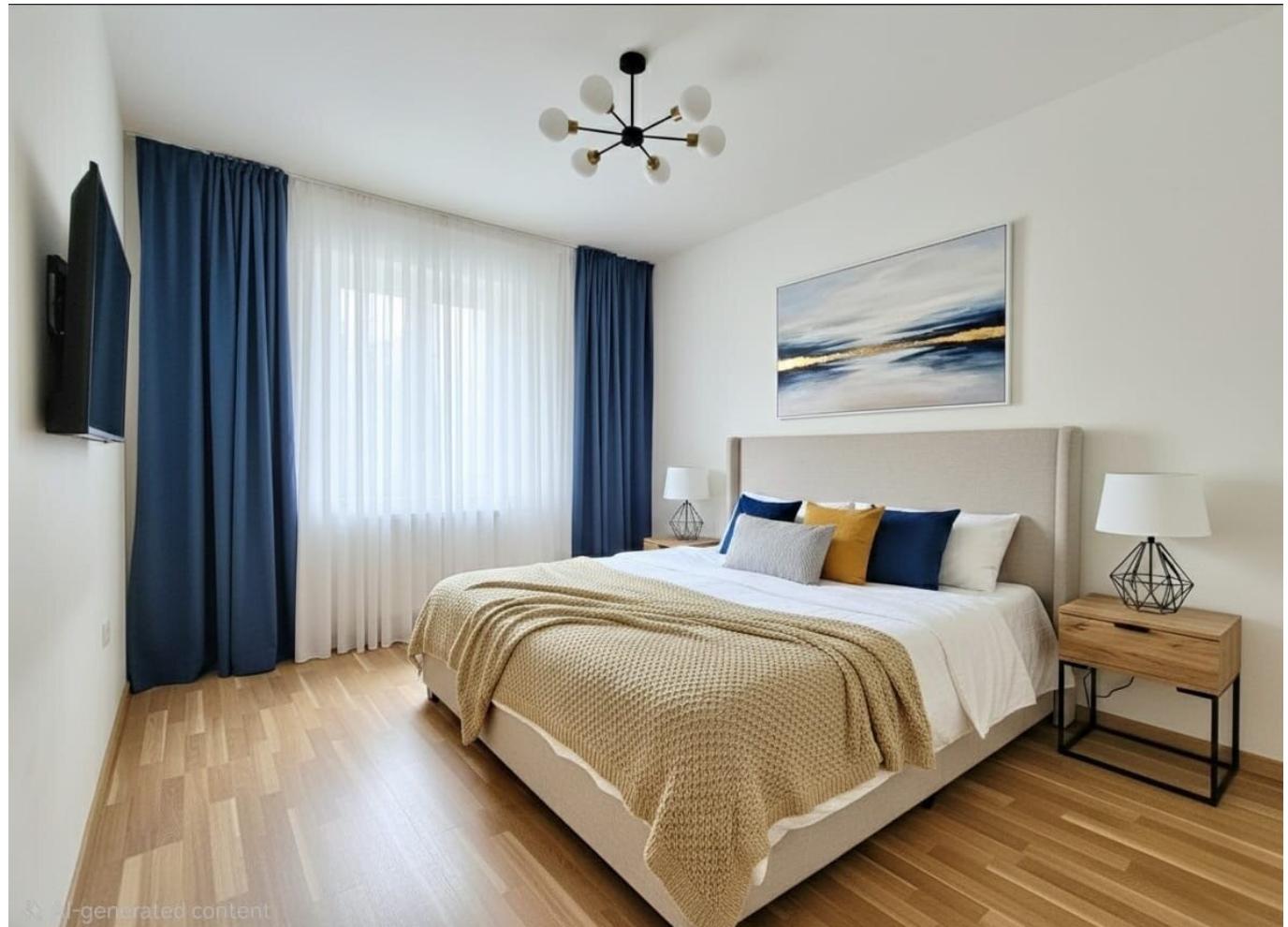


SMARTE 2,5 ZIMMER NAHE U3 ENKPLATZ



Objektnummer: 1693/230

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1948
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,09 m ²
Nutzfläche:	50,09 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	113,87 €
USt.:	11,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

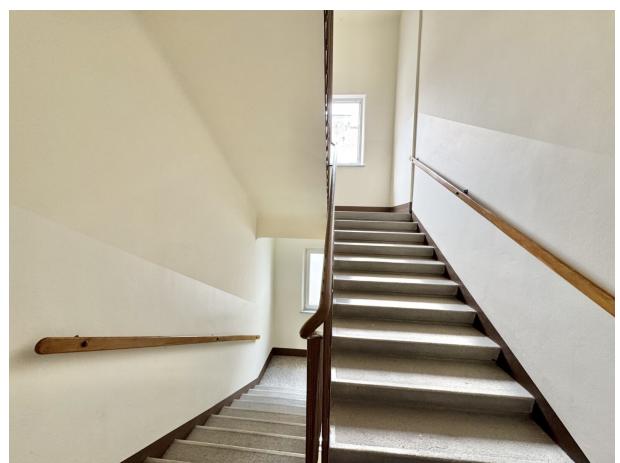
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien



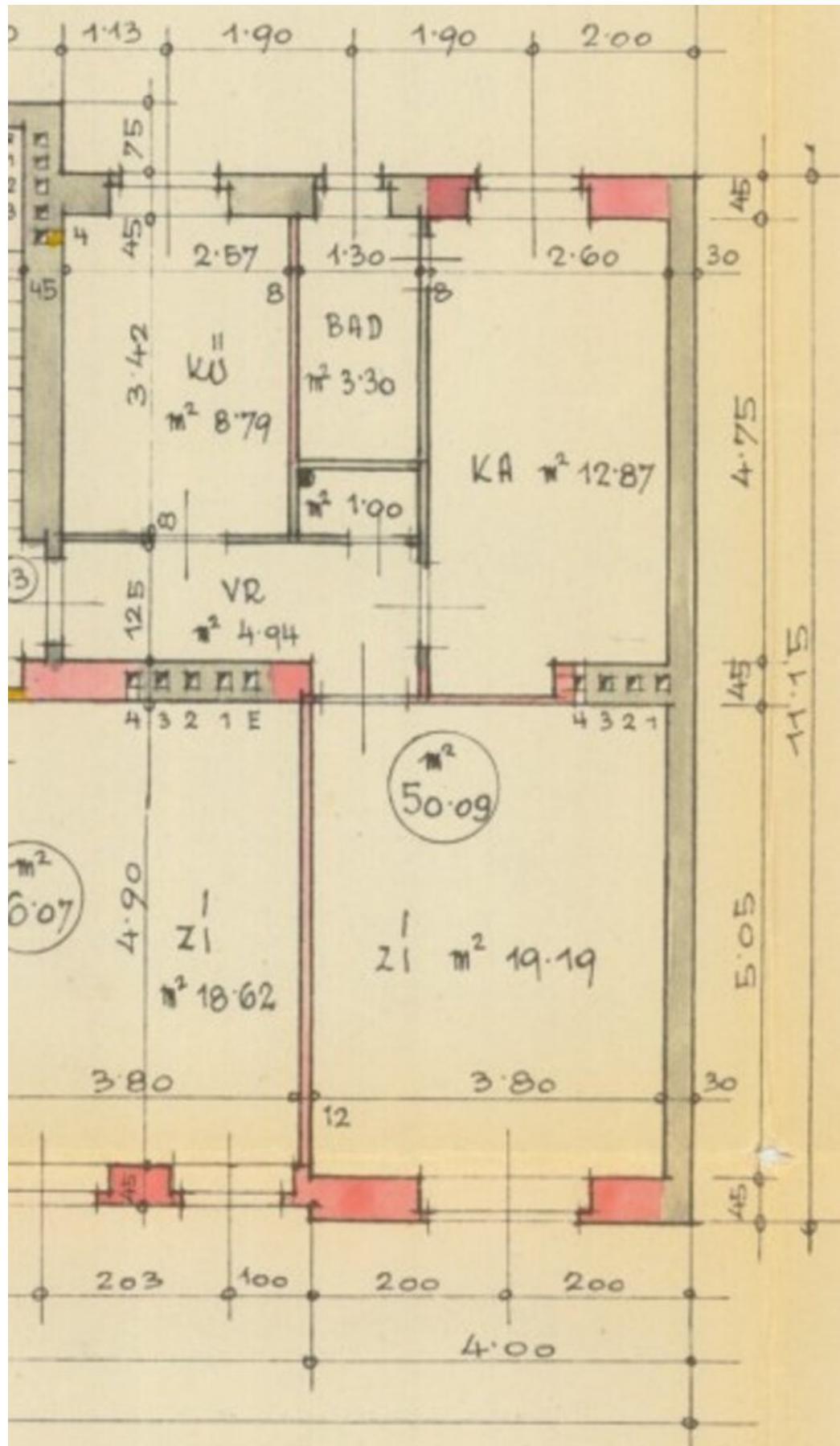


❖ AI-generated content









Objektbeschreibung

Diese **smarte 2,5-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **4. Stock (ohne Lift)** einer **gepflegten Neubau-Wohnhausanlage aus 1948**. Die Wohnung besticht durch die **Nähe zur U-Bahn (U3)**, die **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie den **praktischen Grundriss**.

Die **2,5-Zimmer-Wohnung** erstreckt sich auf ca. **50m²** und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Gang
- separates Küchenzimmer mit Fenster
- 1x großes Wohnzimmer
- 1x ruhiges Schlafzimmer (zum Innenhof gerichtet)
- ein Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- ein separates WC

Ausstattung:

- Laminatboden
- mehrfachverglaste Fenster
- Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

Info:

Das Bad und das WC sind sanierungsbedürftig. Ebenso wird man eine neue Küche benötigen.

Gerne können wir Ihnen bei konkretem Interesse über einen Generalunternehmer einen kostenlosen Kostenvoranschlag für die Sanierungsarbeiten erstellen lassen.

Kosten:

- **KP: EUR 180.000,-**
- monatliche Betriebskosten: EUR 125,26 inkl. USt.
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: EUR 71,50
- **GESAMT: EUR 196,76**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap