

## **SMARTE 2,5 ZIMMER NAHE U3 ENKPLATZ**



**Objektnummer: 1693/230**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien



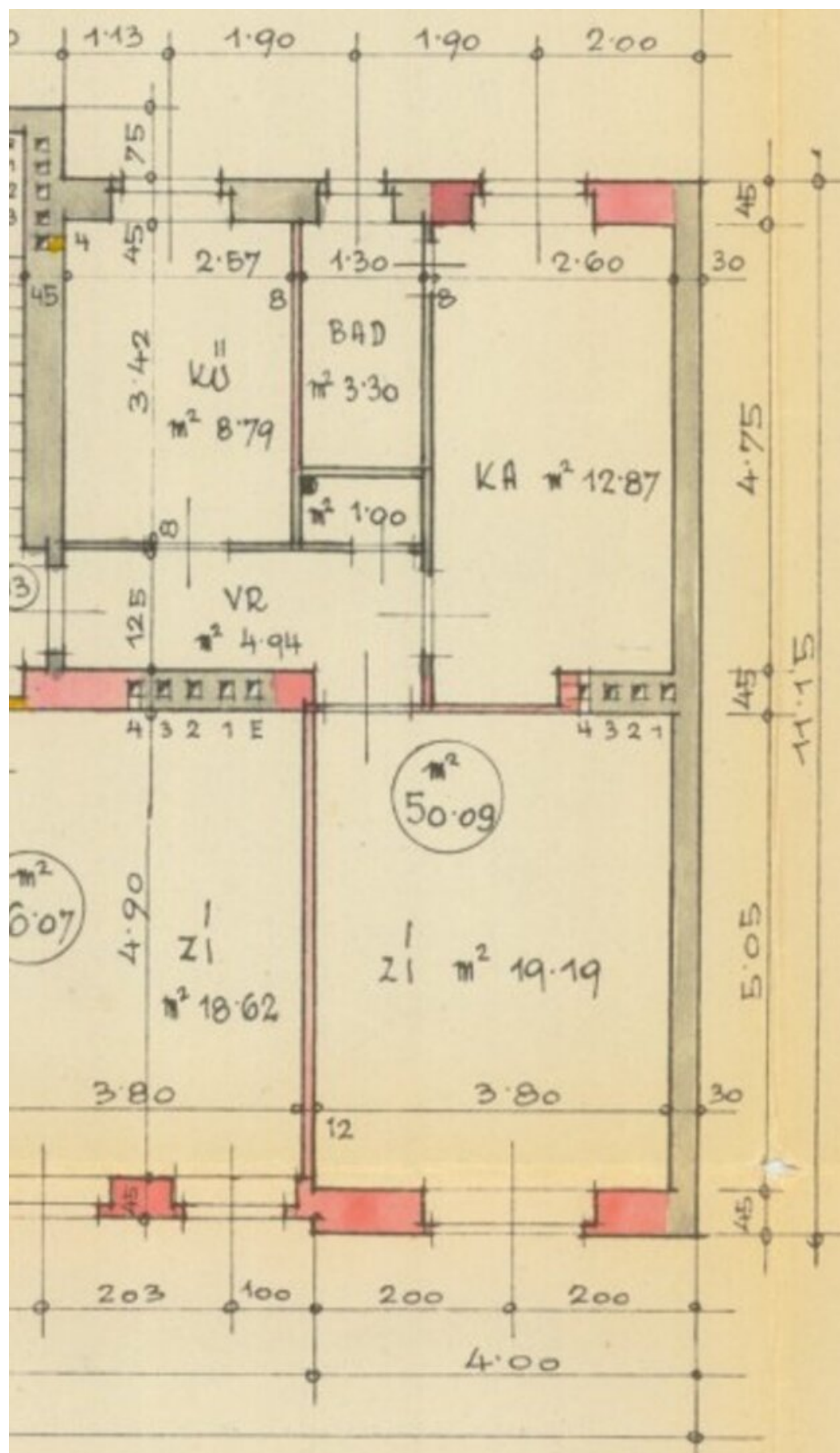












## Objektbeschreibung

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 Ubahn (U3)**, die **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie den **praktischen Grundriss**.

**Die 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 50m<sup>2</sup> 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](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://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