

**#SQ - PROVISIONSFREI! GROSSZÜGIGE 2 ZIMMER  
ALTBAUWOHNUNG MIT WEITBLICK IN SIMMERINGER IN  
U-BAHN NÄHE**



**Objektnummer: 21014**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,79
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,31 €
<b>USt.:</b>	19,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH





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

 MEHR INFOS HIER

**so**

**WERTE  
 FÜR'S  
 LEBEN**



**so**



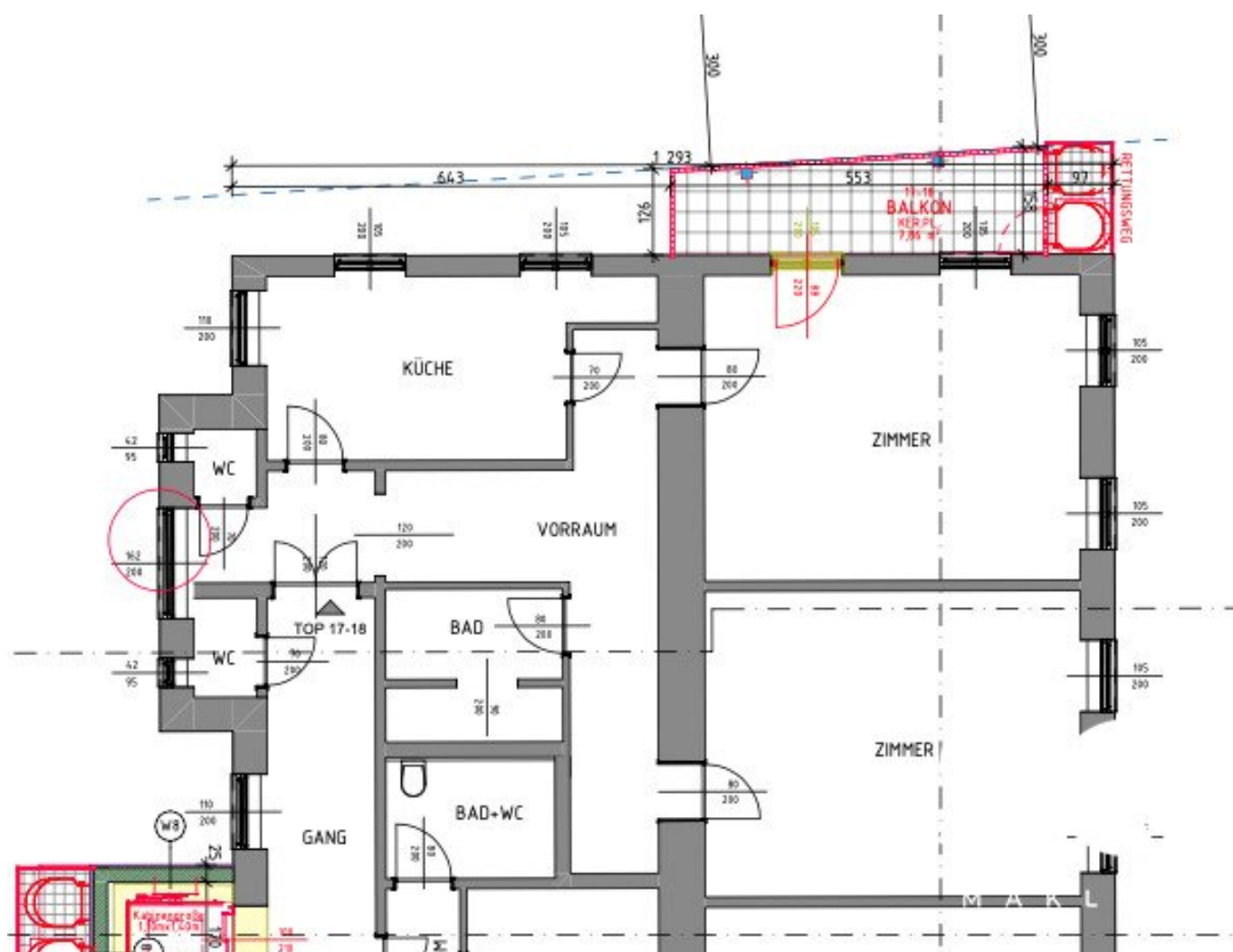
**NUR FÜR KURZE ZEIT!**  
**KEINE MAKLERGEBÜHREN (PROVISIONSFREI)**  
**SOWIE KEINE EINTRAGUNGSGEBÜHREN IN**  
**HÖHE VON 6% DES KAUFPREISES!**



MEHR INFOS HIER







## Objektbeschreibung

### **JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)**

Zum Verkauf steht eine geräumige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Simmering, ideal gelegen nahe der U-Bahn und mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

**POTENTIAL:** Ein Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup>. 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](http://www.kaisereckwien.com)

### **Highlights der Wohnung:**

- Großzügige Raumaufteilung auf ca. 87 m<sup>2</sup>
- 2 helle und geräumige Zimmer mit Altbaucharme
- Hohe Decken und stilvolle Altbaudetails
- **U-Bahn-Nähe** und perfekte Infrastruktur im direkten Umfeld
- Zentrale Lage in einem aufstrebenden Bezirk
- **Grünruhelage** mit **Weitblick**

### **Eckdaten im Überblick:**

- Nutzfläche: ca. 86,95m<sup>2</sup>
- **2. Liftstock**
- Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Gasetagenheizung
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,96/m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen

### **Ausstattung und Aufteilung:**

- **Vorraum:** Praktischer Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen.
- **2 großzügige Zimmer:** Helle und weitläufige Räume mit Altbaucharme.
- **Küche:** Voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten.
- **Badezimmer:** Mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss – alles für Ihren Komfort.
- **Separates WC:** Extra für mehr Privatsphäre und Bequemlichkeit.

Diese Wohnung bietet idealen Wohnkomfort und verbindet klassische Altbauelemente mit modernen Standards – perfekt für alle, die urbanes Leben in zentraler Lage genießen möchten und ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine klassische Immobilie mit moderner Anbindung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie

sich vom Charme dieses Objekts überzeugen!

### **Kontaktdaten:**

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

**\*\*Nähere Informationen zur Gebührenbefreiung finden Sie unter:**

[www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum](http://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum)

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