

**#SQ - RUNDUM-SANIERTE 3 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG  
IN SIMMERINGER TOPLAGE - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 21007**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 96,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,77
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

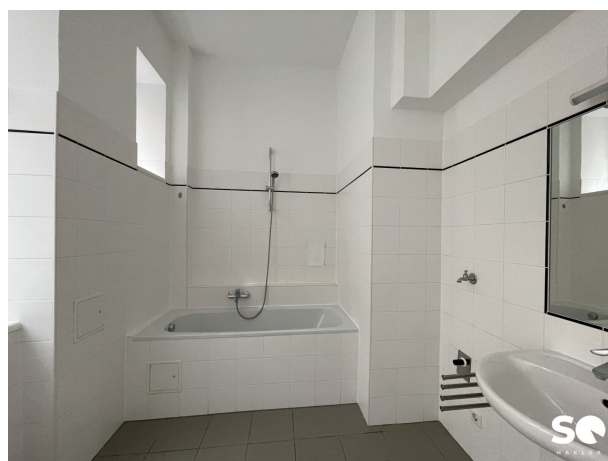
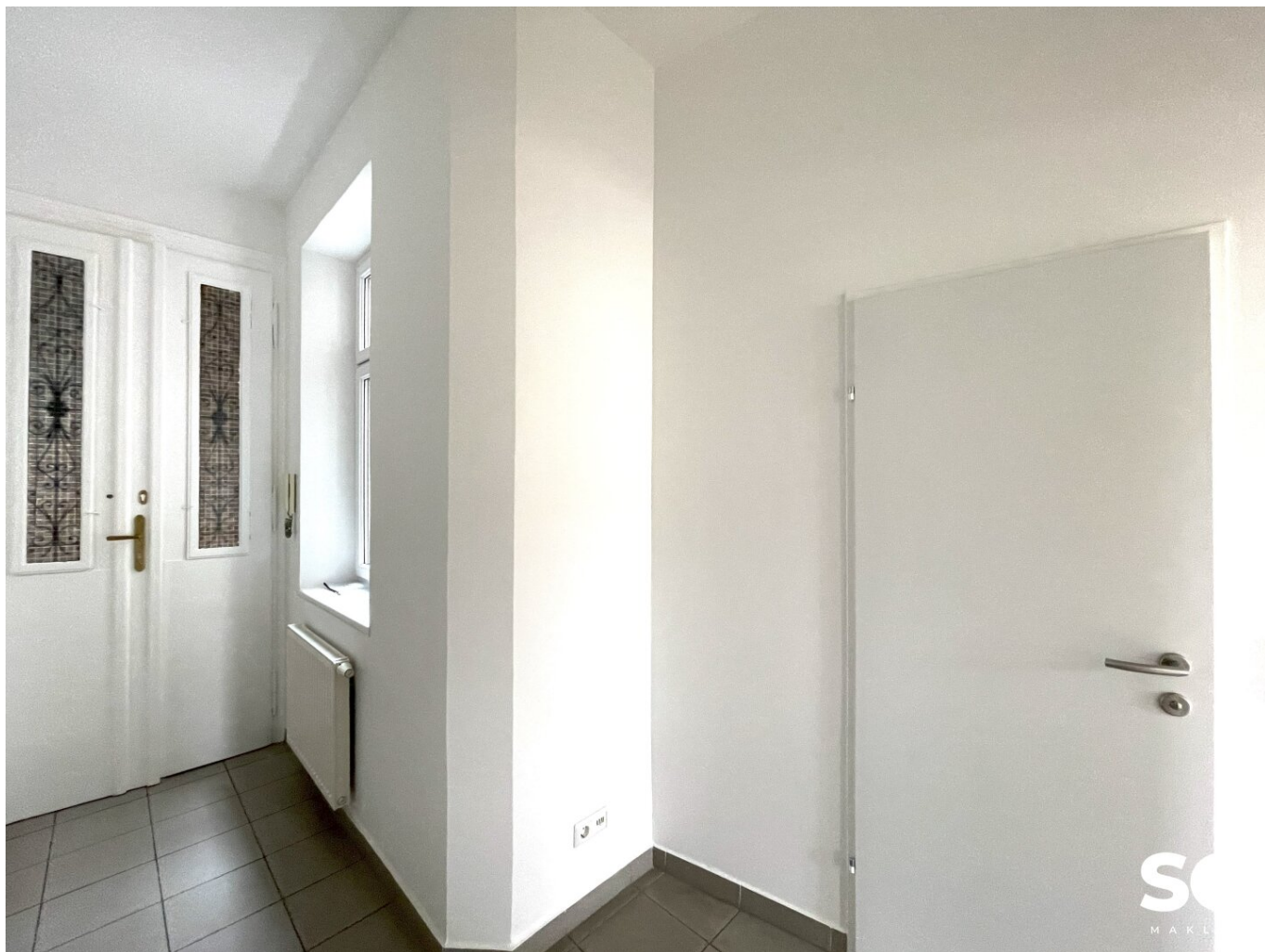
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













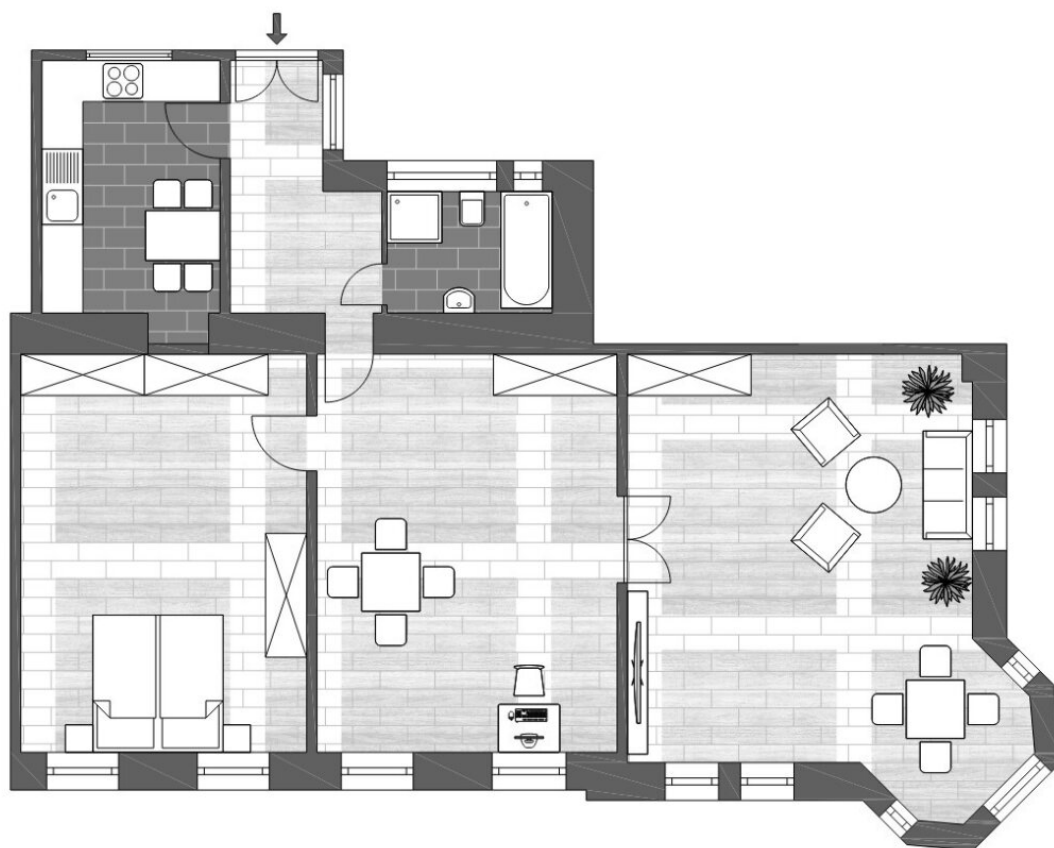
**SO**  
MAKLER

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



MEHR INFOS HIER

**SO**  
MAKLER



## Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt eine rundum sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung in einem schönen Eckhaus Nahe der U-Bahn Station Simmering. Alle Zimmer sind getrennt begehbar, somit eignet sich die Wohnung auch perfekt als WG mit 3 Schlafzimmern.

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)

### **Eckdaten im Überblick:**

- Nutzfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
- 3. Liftstock
- BK Aufzug Netto/Monat: € 45,14
- BK Netto/Monat: € 191,03
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen

### **Highlights der Wohnung:**

- Großzügige Raumaufteilung auf ca. 103 m<sup>2</sup>
- 3 getrennt begehbare, helle, geräumige Zimmer mit Altbaucharme



- Hohe Decken und stilvolle Altbaudetails
- **U-Bahn-Nähe** und perfekte Infrastruktur im direkten Umfeld
- Zentrale Lage in einem aufstrebenden Bezirk
- **Südwestseitiger Weitblick**

**Kosten:**

Kaufpreis: € 399.000,--

Provisionsfrei

**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