

**Klein. Fein. Mein. – frisch sanierte Wiener Altbauwohnung
in Ruhelage mit Charme & Stil. Jetzt entdecken &
verlieben!**



Objektnummer: 290820

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,06 m ²
Nutzfläche:	47,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.228,64 €
Betriebskosten:	118,73 €

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 307 00 09
H +43 660 199 20 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









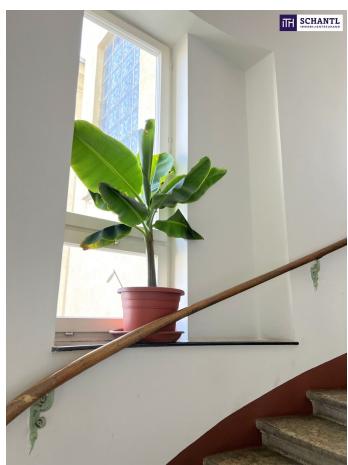




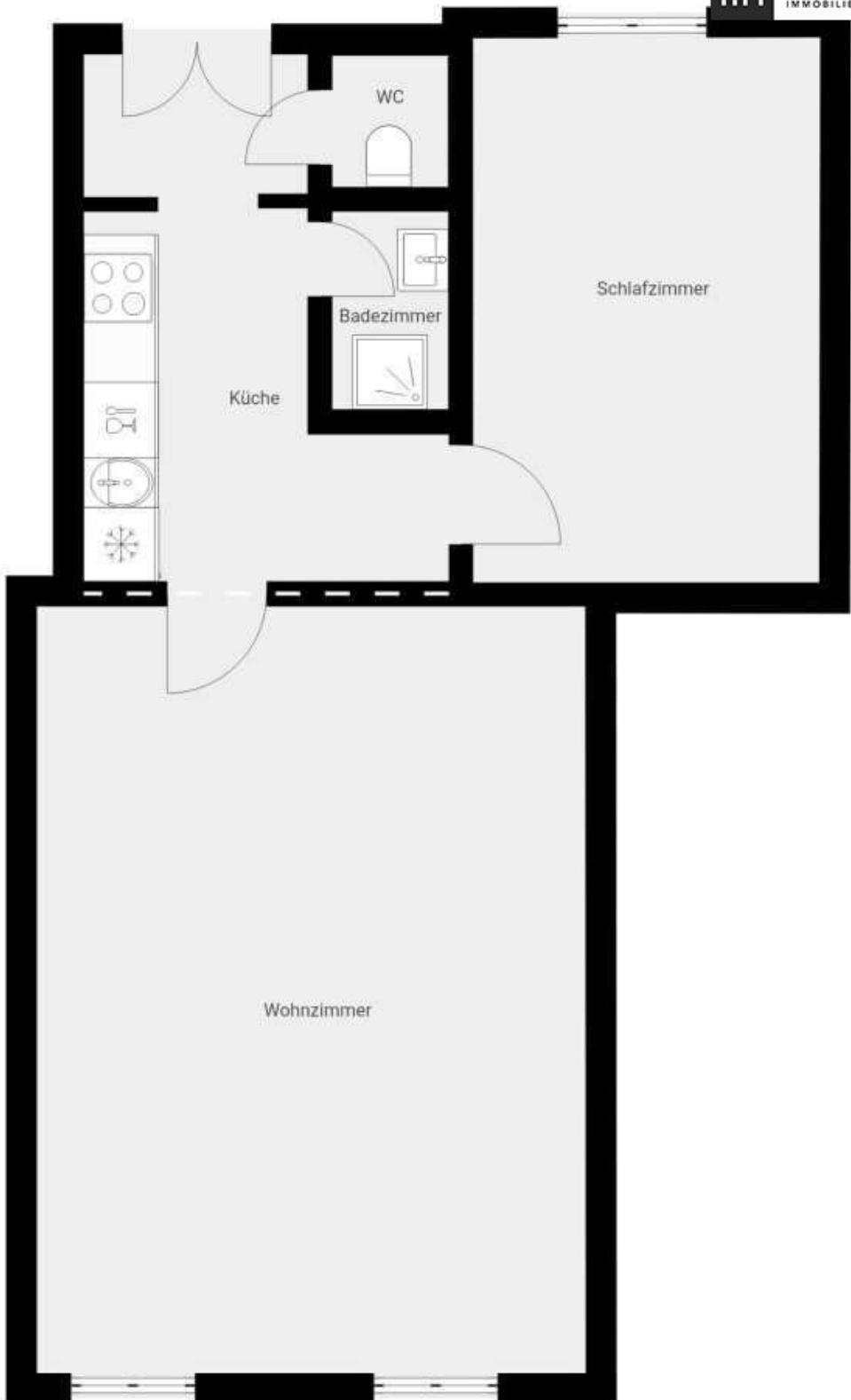
ITR SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND











DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Objektbeschreibung

Klein. Fein. Mein. – frisch sanierte Wiener Altbauwohnung in Ruhelage mit Charme & Stil. Jetzt entdecken & verlieben!

Die kleine Wiener Schönheit – frisch saniert, ruhig gelegen & bereit für Neues.

Manchmal braucht es nicht viel Raum, um sich Zuhause zu fühlen – nur den richtigen.

Diese **frisch sanierte Altbauwohnung im 3. Liftstock** ist genau das: charmant, hell und perfekt geschnitten.

Ein Zuhause für Singles, Paare oder alle, die sich ihren persönlichen Wiener Rückzugsort schaffen möchten.

Die rund **47,06 m²** teilen sich auf in **Vorraum, Wohnzimmer, Kabinett, separate Küche, Bad und WC** – kompakt, durchdacht und mit viel Liebe zum Detail saniert.

Hochwertige Materialien, helle Räume und der warme Glanz des Fischgrätparketts schaffen sofort ein Gefühl von **Ankommen**.

Dank der **hofseitigen Ausrichtung** genießen Sie hier absolute Ruhe mitten in der Stadt – ein seltener Luxus in Wien.

Ob als **eigene Stadtwohnung, erste Immobilie** oder **sichere Wertanlage** – dieses kleine Juwel hat das Potenzial, Ihr Herz zu gewinnen.

? Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. **47,06 m²**
- **Frisch saniert** – sofort bezugsfertig
- **3. Liftstock**, hofseitige Ruhelage
- **Vorraum, Zimmer, Kabinett, Küche, Bad, WC**
- **Hochwertiger Parkettboden & helle Ausstattung**
- **Provisionsfrei** – der Verkäufer übernimmt die Maklergebühr
- **Gepflegter Altbau** an der **Simmeringer Hauptstraße 189**

? Fazit:

Eine kleine, feine Wiener Altbauwohnung – ruhig, elegant und bereit für einen Neuanfang.

Wenn Sie das **Besondere im Kleinen** suchen, dann ist das **Ihre Wohnung**.

Kaufpreis: EUR 199.000,-

Provisionsfrei.

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m² und 100m² verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap