

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



**Objektnummer: 290820**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilien Treuhand 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











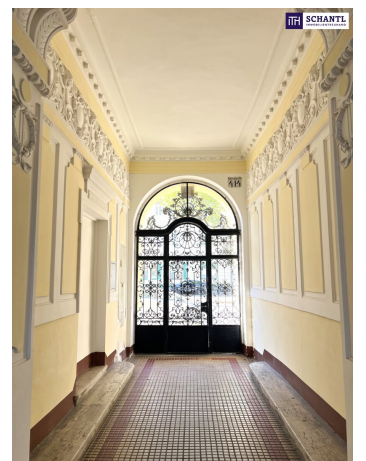
























## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**
- **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 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> 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](http://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