

**Charmante Garçonne im 3. Stock – perfekt geschnitten,
perfekt gelegen. Interesse geweckt? Dann gleich
Besichtigung vereinbaren.**



Objektnummer: 291276

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:	41,33 m ²
Nutzfläche:	41,33 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.089,04 €

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 Verfügung.



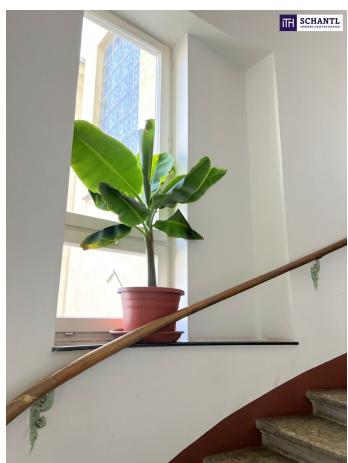




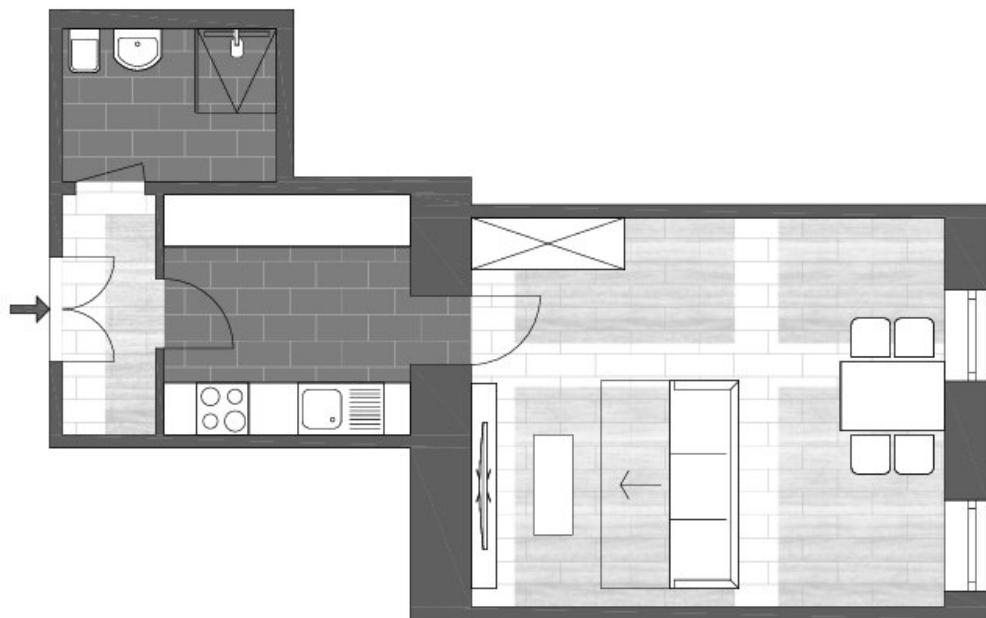












Objektbeschreibung

Charmante Garçonne im 3. Stock – perfekt geschnitten, perfekt gelegen. Interesse geweckt? Dann gleich Besichtigung vereinbaren.

Diese rund **41,33 m²** große Garçonne im **3. Stock (mit Lift)** überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und den sehr gepflegten Zustand. Der Wohnraum ist großzügig und gut möblierbar, die **separate Küche** bietet ausreichend Platz zum Kochen oder Essen, und das Badezimmer ist modern und bequem gestaltet.

Die Wohnung liegt in einem **sanierten und gut erhaltenen Haus** in der Simmeringer Hauptstraße – Infrastruktur und Anbindung sind unmittelbar vor der Tür.

Eine kompakte, solide Wohnung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger ideal funktioniert.

Highlights

- **41,33 m²** Wohnfläche
- **3. Stock mit Lift**
- **Großer Wohnraum**
- **Separate Küche**
- **Sehr gepflegter Zustand**
- **Saniertes, ordentlich geführtes Haus**

Kaufpreis: € 169.000,-

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

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap