

**2er-WG | Top-Anbindung | Frisch saniert |
Top-Preis-Leistung**



Objektnummer: 6572

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	900,00 €
USt.:	90,00 €
Provisionsangabe:	

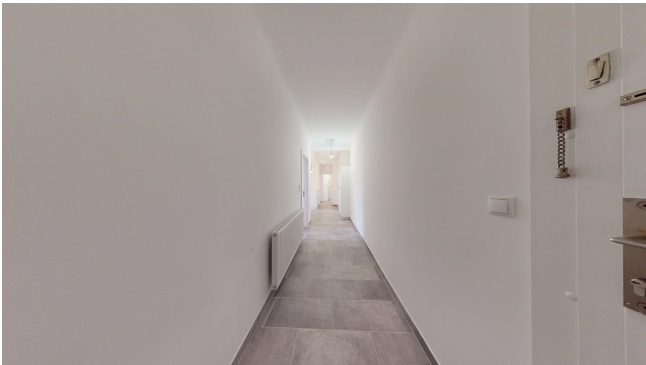
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

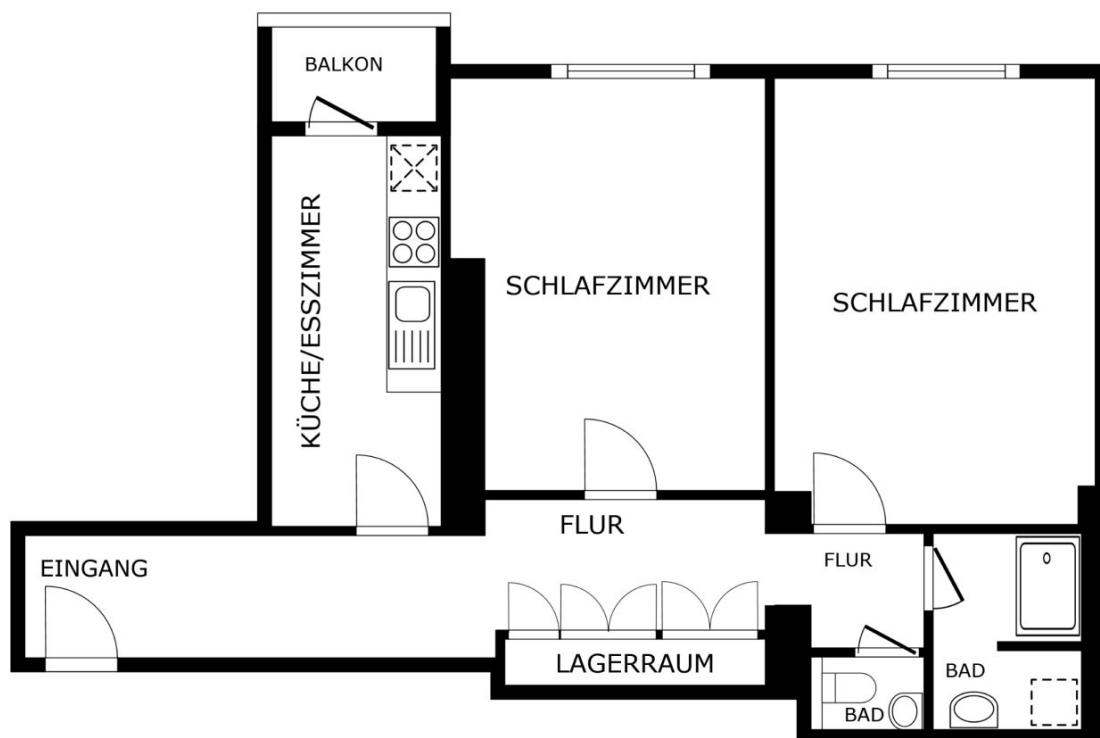
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien











STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für 2er-WGs, die perfekte Anbindung, Erstbezug nach Sanierung und Top-Preis-Leistung schätzen.

LAGE:

Zeitsparend - Zentral gelegen und optimal angebunden. Direkt bei U+S-Bahn, hervorragende Verbindung zu Flughafen, Stadtzentrum und Hauptbahnhof.

Lebensqualität und Erholungswert - Die umliegende Infrastruktur lässt absolut keine Wünsche offen. In fußläufiger Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, reichhaltige Gastronomie und Vieles mehr (siehe Grafik). Super Freizeitwert, nahegelegene Erholungsgebiete sind in wenigen Minuten fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar.

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Effizient und kostensparend - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss für 2er-WG - alle Räume zentral über großzügigen Vorraum begehbar, 2 großzügige, gleichwertige Wohnräume, separate Küche mit allen elektrischen Geräten und kleiner Loggia, separates WC und Bad mit Dusche und Waschmaschine. Erstbezug nach Sanierung. Top Preis-Leistungsverhältnis.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden - Neuwertige Wohnung in schlichtem aber gut erhaltenem Haus. Es wurden Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Fliesen in Vorraum, Küche und Sanitärräumen, Laminat in den Wohnräumen. Die Wohnung wird mit Küche aber ansonsten unmöbliert übergeben. Gut nutzbares Kellerabteil vorhanden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der Grundriss der Wohnung, der Zustand der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort vor allem für 2er-WGs, die perfekte

Anbindung schätzen.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap