

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



**Objektnummer: 6572**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

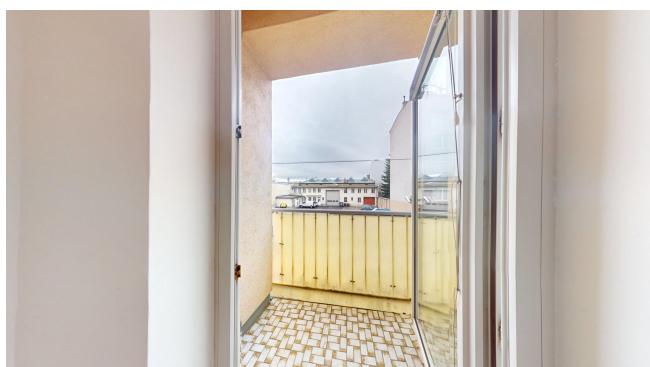
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

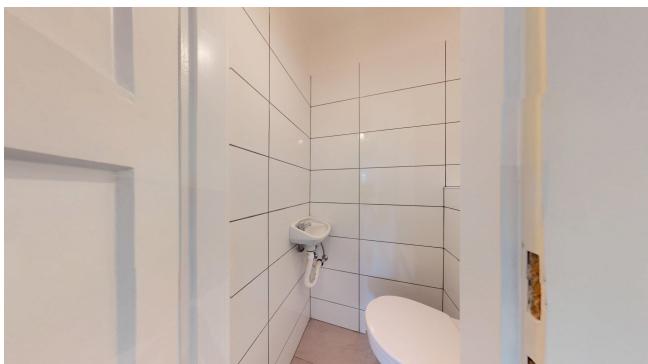


**Mag. Norbert Brigelhuber**

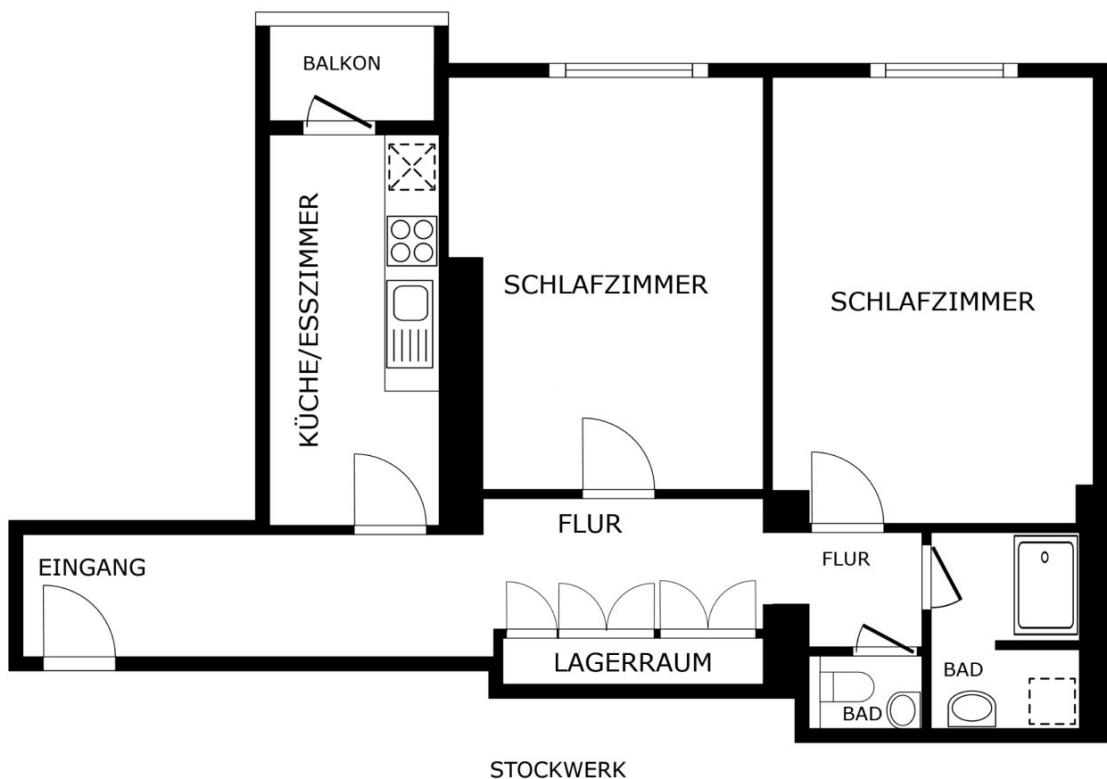
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien







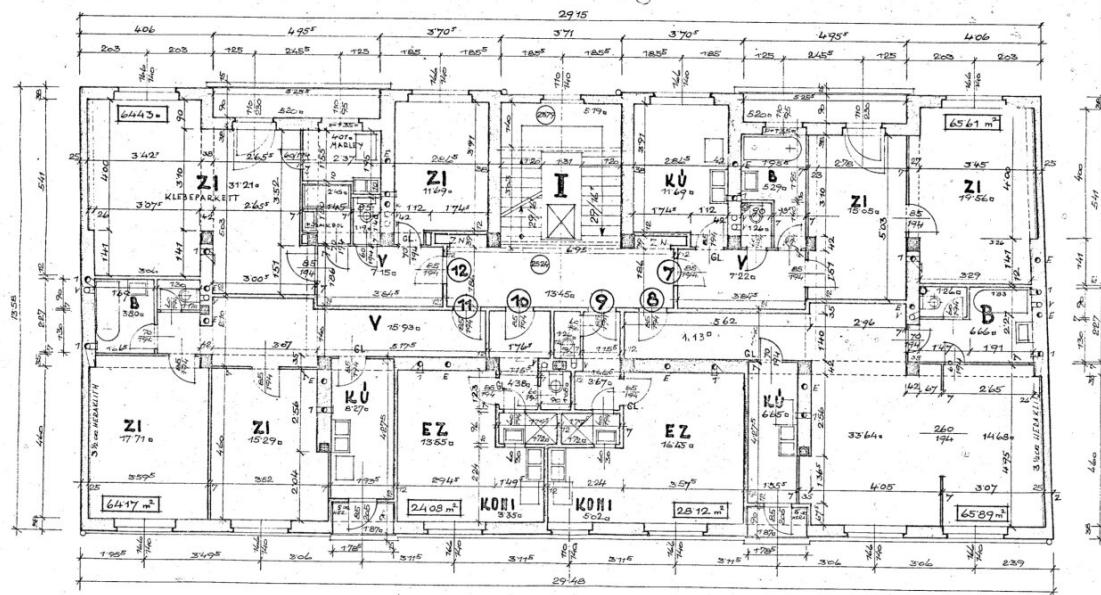




ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport®

1. Stock Seite 1



# 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.

## OBJEKTBESCHREIBUNG:

**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 Doppelmaßlers – 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