

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



**Objektnummer: 291597**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße                  |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1904                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 41,33 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 41,33 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 1                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,79                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.089,04 €                               |

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

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

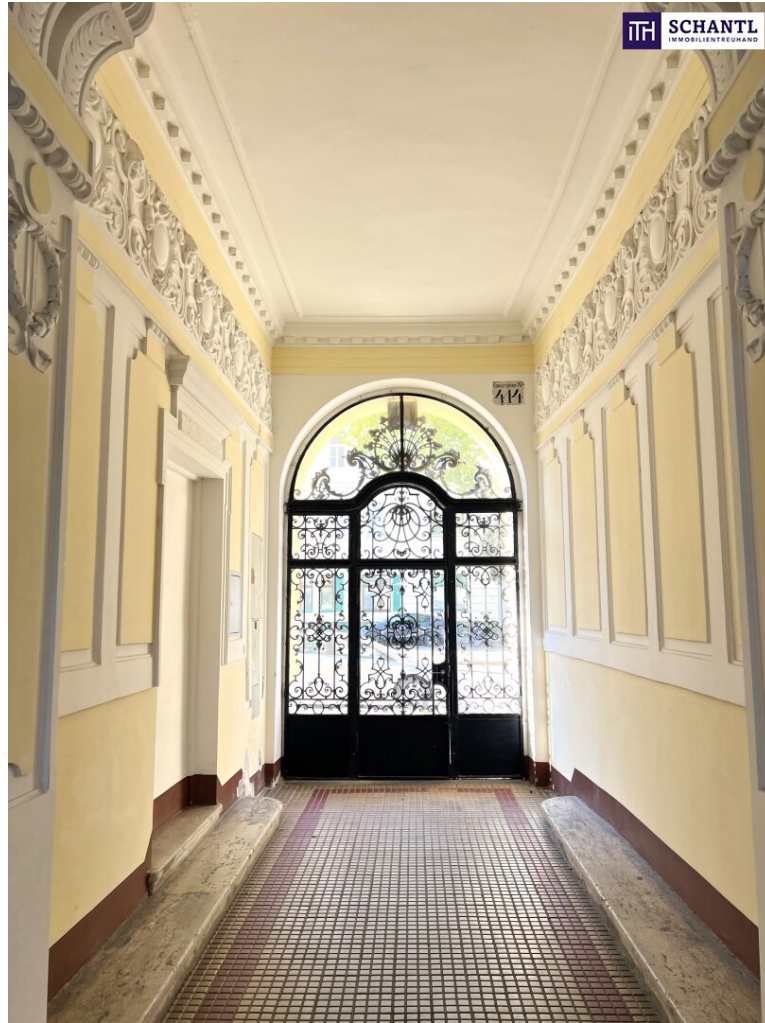
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







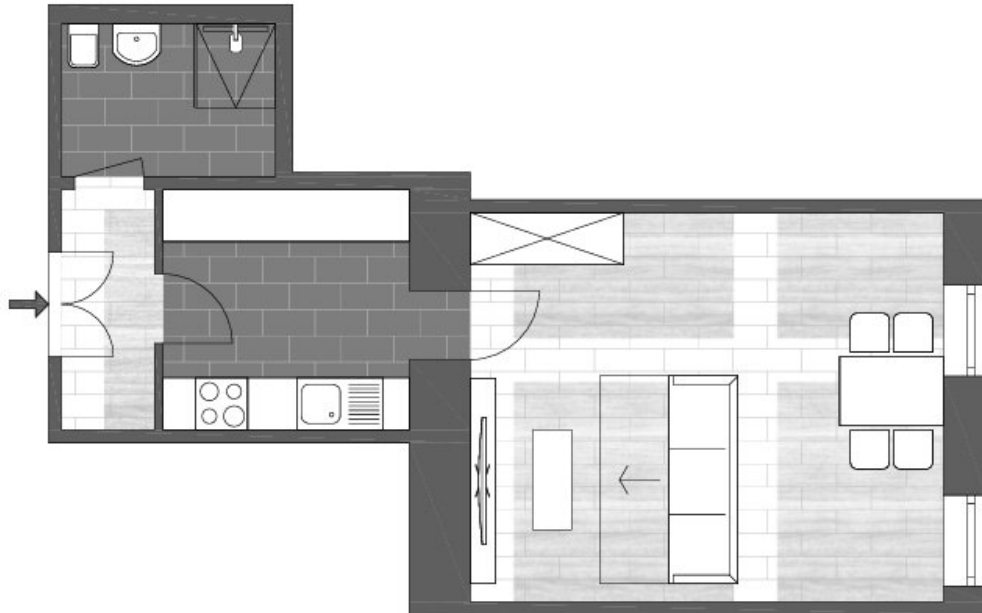












## Objektbeschreibung

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

Diese rund **41,33 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 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)

## **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