

**HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU
KAUFEN!**



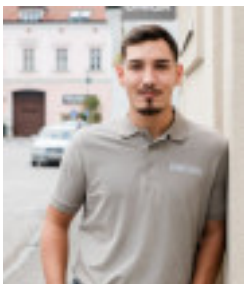
Objektnummer: 338618685
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04

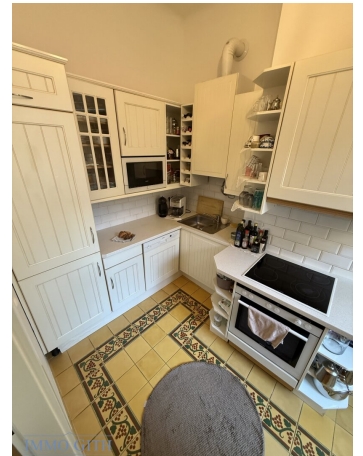
H +43 676 320 37 04

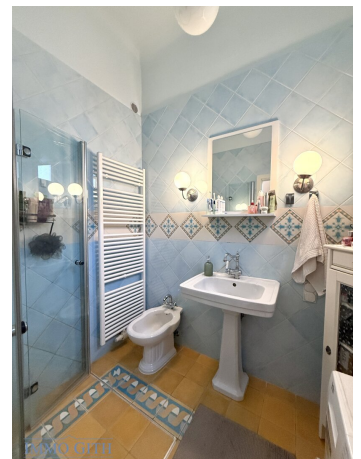
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



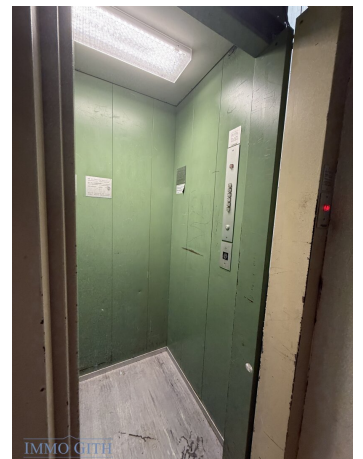














Objektbeschreibung

HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU KAUFEN!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten Hauses in der **Grillgasse** überzeugt durch ihre zentrale Lage, die durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Mit rund **58 m² Wohnfläche** bietet sie ein angenehmes Zuhause – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Über den **Vorraum** gelangt man in das **separate WC mit Handwaschbecken** sowie in das **großzügige Wohnzimmer**, das zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist und durch viel Tageslicht besticht. Von hier aus führen zwei Wege weiter: auf der einen Seite in das **Schlafzimmer**, das zur **ruhigen Seitengasse** orientiert ist und über einen **kleinen Balkon** verfügt – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Moment frischer Luft. Auf der anderen Seite gelangt man in die **gepflegte Küche**, von der aus das **Badezimmer mit Dusche, Bidet und Fenster** erreichbar ist – ein angenehmes Detail, das Licht und Frischluft garantiert.

Ein **Lift**, ein **Kellerabteil** sowie eine **Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof** sind vorhanden und **runden dieses attraktive Angebot ab**.

Die Wohnung ist derzeit **vermietet (noch ca. 2 Jahre)** und eignet sich somit hervorragend als **Anlegerwohnung**.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ca. 58 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche mit Zugang zum Badezimmer (Dusche, Bidet, Fenster)
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer zum ruhigen Innenhof
- Schlafzimmer zur Seitengasse mit kleinem Balkon

- 3. Liftstock
- Helle, freundliche Atmosphäre
- Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- **Derzeit vermietet – ideale Anlegerwohnung**

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die **Grillgasse** liegt im beliebten **11. Bezirk – Simmering** und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Restaurants, Schulen und Ärzten in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, Straßenbahnlinien 6 und 71, Busse) sind schnell erreichbar.

Dank der **ruhigen Lage abseits der Hauptstraße** und der **guten Anbindung** ist diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Wahl.

KOSTEN

- **Kaufpreis:** € 220.000,-
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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