Moderne Wohnung mit Stellplatz in 1110 Wien, 65m², Top Lage, 279.000 €



Wohnzimmer-KI-Generiert

Objektnummer: 1751/168

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	314,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG
1100 Wien

T +43 650 630 7998
H +43 650 630 7998

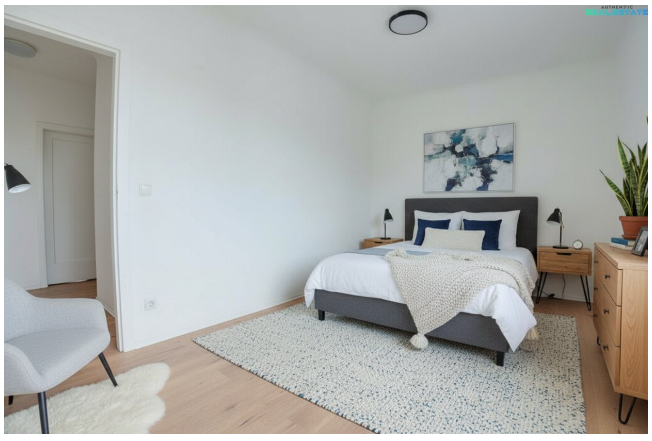
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























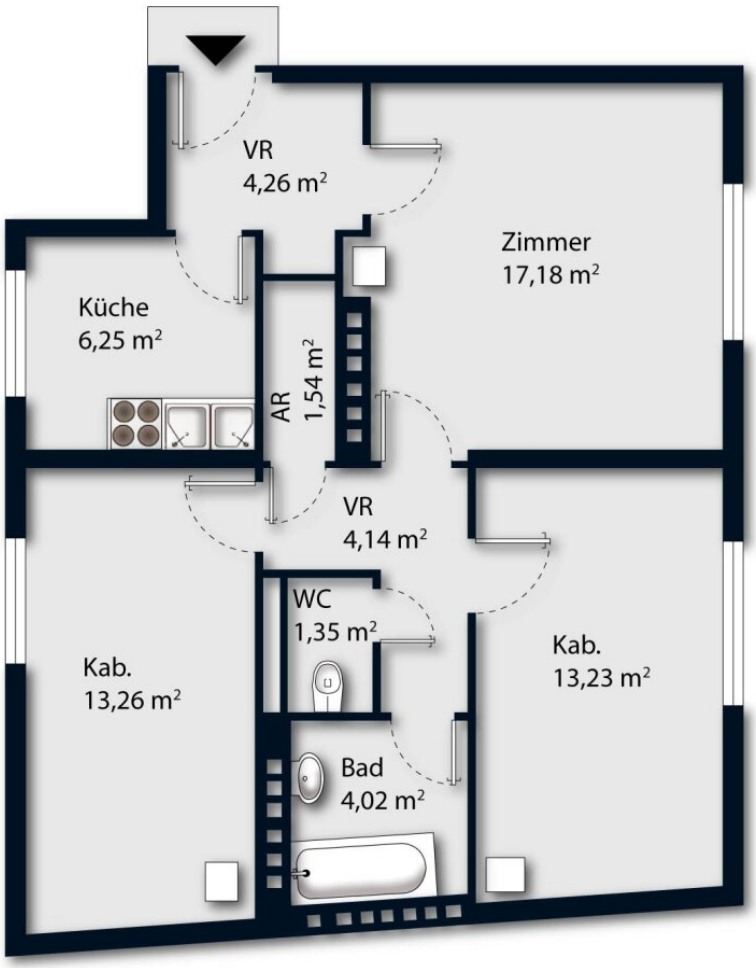








AUTHEN7IC
REALESTATE



Zimmer	17,18 m²
Küche	6,25 m²
Kab.	13,26 m²
Kab.	13,23 m²
VR	4,26 m²
VR	4,14 m²
Bad	4,02 m²
AR	1,54 m²
WC	1,35 m²
Gesamt	**65,23 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Objektbeschreibung

Diese **gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 58,25 m² Wohnfläche** befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses in der **Kopalgasse im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering)**.

Das Wohnhaus wurde **1961 errichtet** und laufend instand gehalten. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare, kleine Familien oder Anleger** und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.

Wir haben uns es erlaubt, Ihnen mittels KI, eine Vorstellung zu geben, wie die Räume eingerichtet aussehen. Die gröberen Veränderungen im Bad oder in in der Küche zum Beispiel, können mit unseren gepartnerten Küchenstudio und Baumeister mittels eigenen Auftrag realisiert werden.

Highlights der Wohnung:

- 3 Zimmer auf 58,25 m²
- Lage im **5. Liftstock**
- Beheizung mittels **Gas**
- Parkmöglichkeiten im **Innenhof nach dem First-Come-First-Serve-Prinzip**

Haus & Kosten:

Die monatlichen **Betriebskosten betragen € 314,91**. Darin enthalten sind:

- allgemeine Betriebskosten
- Rücklagen für Lift und Wohnhaus
- **zwei laufende Darlehen für bereits durchgeführte Sanierungen**

Die **Rücklage des Hauses beträgt per 05.01.2026 rund € 48.600**, was für eine solide wirtschaftliche Basis der Liegenschaft spricht.

Für **2026 ist die Errichtung eines Tors geplant**, das die Kopalgasse vom Innenhof trennt und somit für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre sorgt.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer **gut angebundenen Wohnlage in Wien-Simmering**. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn und U-Bahn-Anbindung) befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Innenstadt.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte** sind bequem erreichbar. Auch **Naherholungsgebiete** und Grünflächen befinden sich in der Umgebung und bieten Ausgleich zum Alltag.

Eine solide Wohnung in gutem Haus mit Entwicklungspotenzial und sehr guter Infrastruktur – **ideal für Eigennutzer oder als Investment**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap