

**2 linke Hände? Dann bitte schnell weiterscrollen!**



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer (KI-generiert)

**Objektnummer: 4786**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,35 €
<b>USt.:</b>	16,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

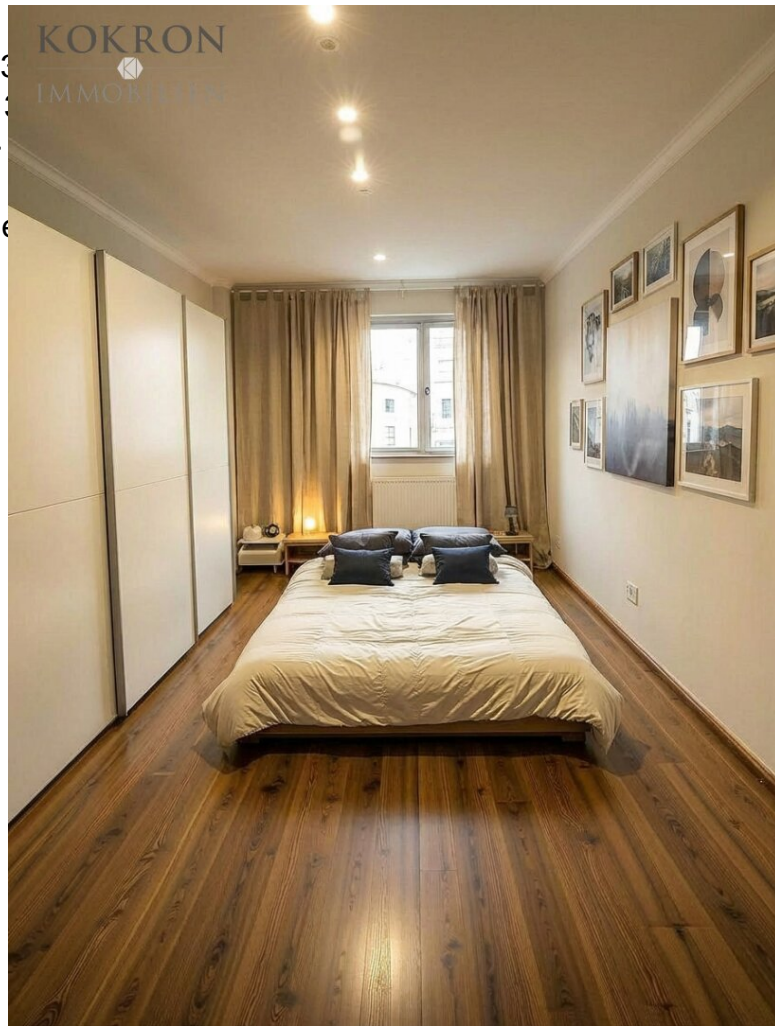


**Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 676 36 79 013  
H +43 676 36 79 013  
F +43 1 25 300 25 -

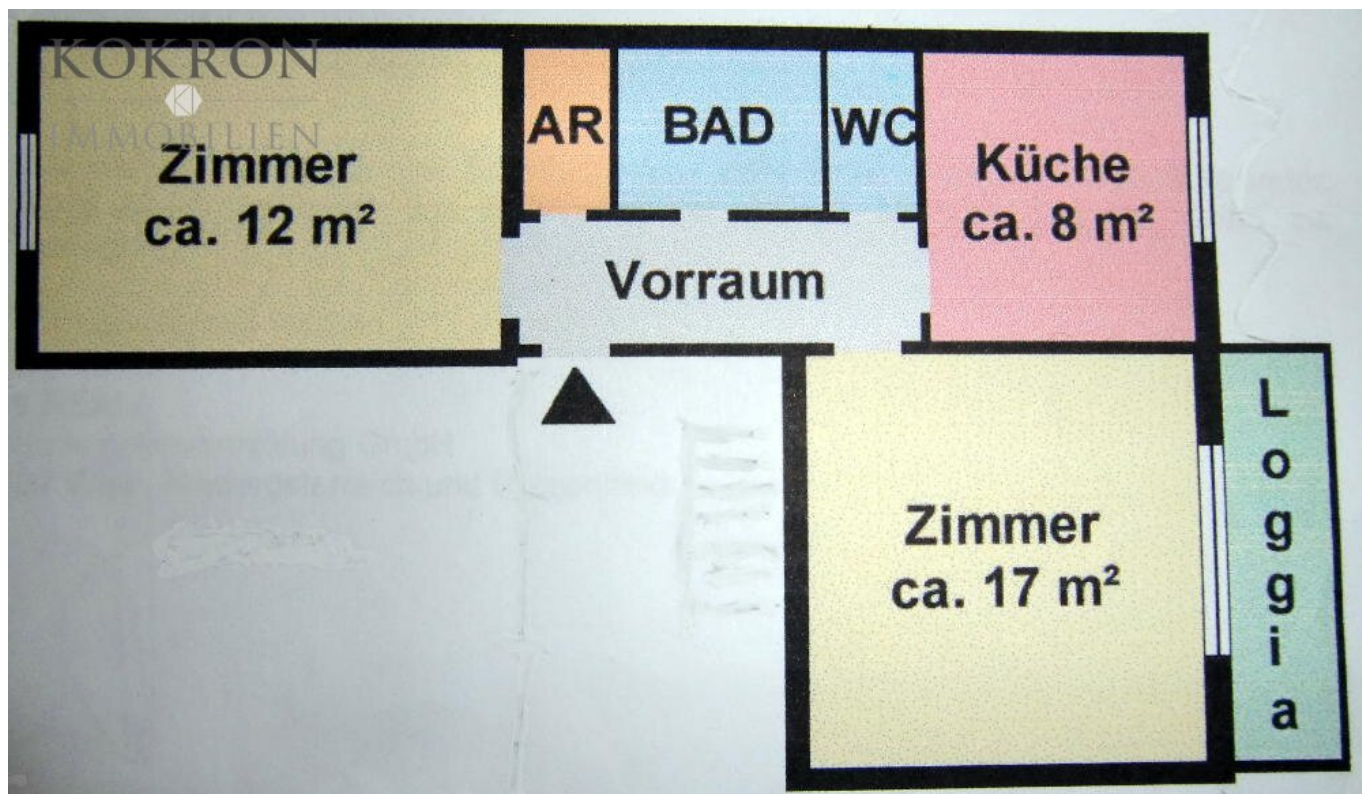
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

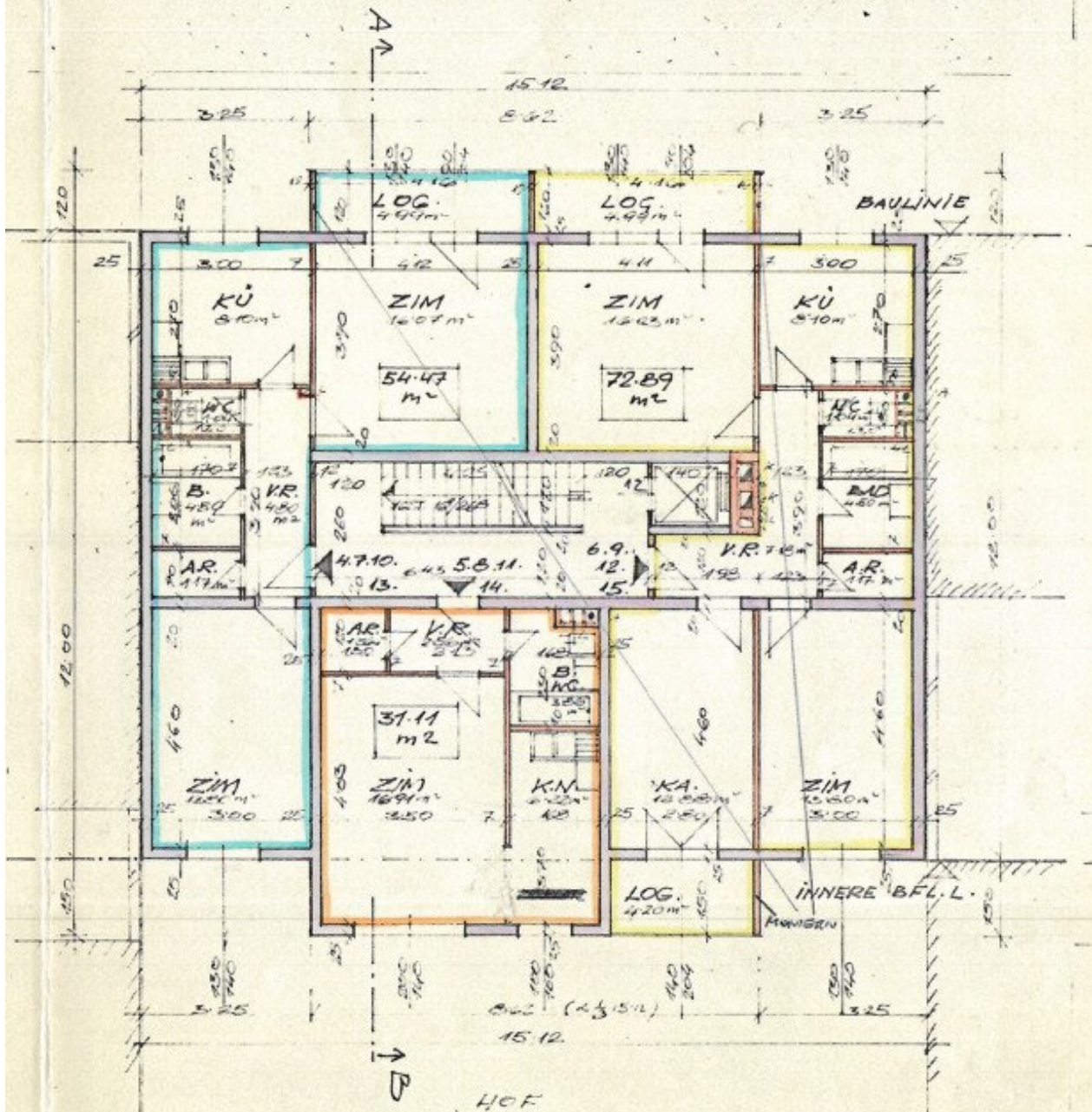






KOKRON

BREHMSTRASSE  
IMMOBILIEN



ALLE AUFENTHALTSRÄUME ZENTRALBEHEIZT  
ZENTRALE WARMWASSERBEREITUNG  
INVENTUREN 25, 174, 180, 70, 174 BAD, USAR. 10/174

WIEN 11. BREHMSTR. 7  
2.-5. STOCK

M. 1:100

## Objektbeschreibung

Mit etwas handwerklichem Geschick machen Sie aus dieser im **2.**

**Liftstock** gelegenen **2-Zimmer-Küche-Loggia - Wohnung** ein **Schmuckstück**. Grundsätzlich ist Sie **sofort bewohnbar**, sie war bis vor Kurzem noch vermietet.

Um sie aber auf einen **modernen Wohnstandard** zu bringen, müsste ein bisschen Hand angelegt werden. Aufwändige und teure Arbeiten wie **neue Fenster sind nicht notwendig**, diese wurden erst 2018 eingebaut. Die Kombitherme stammt aus 2006 und funktioniert einwandfrei. Der **Geschirrspüler** ist fast neu, ebenso die **Kühl-Gefrierkombination**. Statt dem E-Herd könnte auch ein **Gasherd** verbaut werden, ein Anschluss ist vorhanden. In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein **Laminatboden** verlegt, Vorzimmer, Abstellraum, Bad, WC und Küche **sind verflies**.

Es gibt kein eigenes Kellerabteil, aber einen **Fahrradraum**, einen **Kinderwagenabstellraum** und einen allgemeinen Lagerraum, der allen Hausbewohner:innen zur Verfügung steht. Für Sie ebenfalls zu nutzen ist der **Gemeinschaftsgarten**.

**Aber machen Sie sich selbst ein Bild, ansehen lohnt sich!**

### Facts:

Schlafzimmer: ca. 12m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 17m<sup>2</sup>

dran anschließende Loggia: ca. 5m<sup>2</sup>

Küche mit Fenster: ca. 8m<sup>2</sup>

Bad: ca. 4,8m<sup>2</sup>

getrenntes WC: ca, 1,2m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 1,2m<sup>2</sup>

**Gesamt-Nutz-Fläche: ca. 50m<sup>2</sup>**

### Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer**



**Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

## **Besichtigungen**

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap