

**Behagliche Wohnqualität in Simmering! Entzückende
2-Zimmer Wohnung mit hofseitiger Loggia • Cleverer
Schnitt • Einzugsbereit!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 5630/454

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Nutzfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Kaufpreis:	230.000,00 €
Betriebskosten:	147,50 €
USt.:	16,08 €
Provisionsangabe:	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

T +43 676 967 39 74











Objektbeschreibung

ANKOMMEN IN SIMMERING. AUFATMEN ZUHAUSE.

Zwei Zimmer, die überzeugen | 4. Liftstock | Innenhoflage

In unmittelbarer Nähe zum Enkplatz steht diese **gemütliche 2-Zimmer Wohnung** im **4. Liftstock** einer gut betreuten und **gepflegten Wohnhausanlage** zum Verkauf. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck dieser charmanten Immobilie.

Sie überzeugt durch ihre **ruhige Innenhofausrichtung mit Loggia** sowie eine **klare Raumaufteilung**, die eine **behagliche Wohnatmosphäre** schafft. Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 66 m²** plus **Südwestloggia ca. 10 m²**:

- Vorraum ca. 4 m²
- Wohnzimmer ca. 33 m²
- Badezimmer ca. 3,5 m² (die Toilette ist separat)
- Küche ca. 9 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Loggia ca. 10 m²

Vom Vorraum aus sind die **separate Küche**, das **Badezimmer**, die **separate Toilette** sowie das **großzügige Wohnzimmer** erreichbar.

Die **Loggia** erstreckt sich über die **gesamte Wohnungsbreite** und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom **angrenzenden Schlafzimmer** begehbar.

Die **moderne Einbauküche** ist mit **Geschirrspüler**, **4-Platten-E-Herd mit Backofen und Dunstabzug**, **Waschmaschine** sowie einer **großen Kühl-Gefrierkombination** ausgestattet und bietet **reichlich Stauraum**. Das **Küchenfenster** ist ebenfalls zur **Loggia** ausgerichtet und kann praktischerweise auch als **Durchreiche** genutzt werden.

Das **Badezimmer**, klein und fein, verfügt über eine **Badewanne** und ein Waschbecken.

In allen **Wohnräumen** wurde ein Parkettboden verlegt, die Nassräume und die Küche sind verfliesst. Alle **Fenster** sind **2-fach** verglast und mit **Fliegengitter** ausgestattet.

Beheizt wird die Anlage mittels **Gaszentralheizung**, die **Heizkosten** sind derzeit mit €74,19 + 20% Ust. und das **Warmwasser** mit €31,79 + 10% Ust. jeweils pro Monat vorgeschrieben.

Ein großes, trockenes **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung wird **komplett möbliert** verkauft - frisch bereit zum Einzug!

Anleger können im Falle einer Vermietung von einem angemessenen Mietzins ausgehen (WBF 1968).

FAZIT: Wer auf der Suche nach einer **hervorragend angebundenen Wohnlage** verbunden mit **optimaler Infrastruktur** und **hoher Lebensqualität** im Herzen von Simmering ist, wird hier mit Sicherheit fündig.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 66 m²
- Loggia ca. 10 m²
- 2 Zimmer

- 4. Liftstock
- Sep. Küche
- Gaszentralheizung
- Komplett möbliert
- Kellerabteil
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap