

**Rarität 5 Zimmer | Sehr viel Platz | Top-Zustand**



**Objektnummer: 6587**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,80 €
<b>USt.:</b>	20,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien



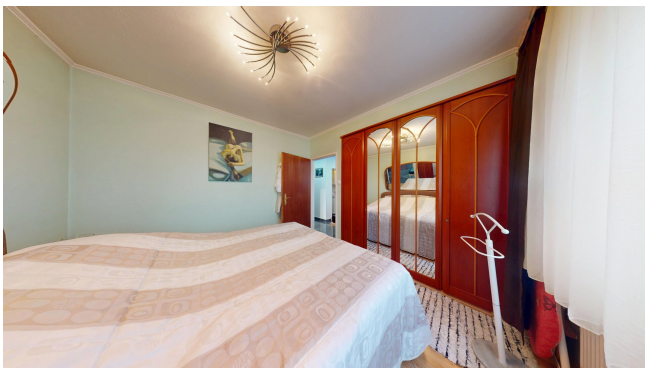










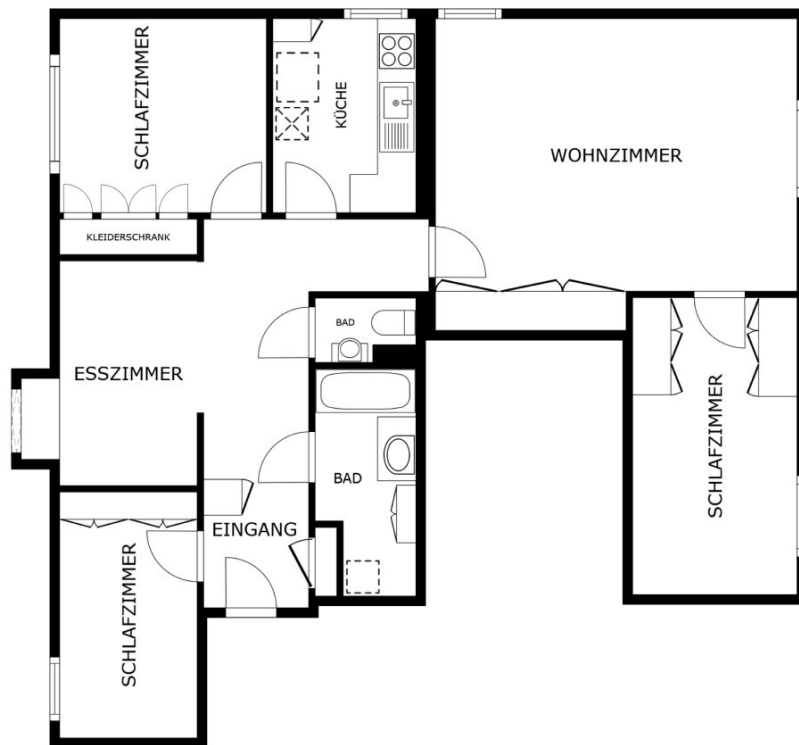












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Familien mit separatem Platzbedarf für die Familienmitglieder. Viel Fläche in 5 großteils zentral begehbaren Zimmern zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

### LAGE:

**Zeitsparend** - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, Nähe zu Ortskern von Kaiserebersdorf und Alt-Simmering sowie Einkaufszentrum HUMA Eleven, Bus ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

**Erholungswert und Lebensqualität** - die Freizeit beginnt direkt vor der Tür, Schloß Neugebäude, Naturlehrpfad und Jungbürgerwald fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

### OBJEKTbeschreibung:

**Perfekte, zukunftsweisende Raumnutzung** - Hier haben Familien mit Kindern genügend Platz auf effizientem Raum. Der Grundriss ist perfekt. Insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, ein Esszimmer und ein schönes Wohnzimmer, Küche mit allen elektrischen Geräten, Bad mit Wanne, separate Toilette. Fast alle Räume sind zentral über das Vorzimmer begehbar. Fahrradabstellraum und Waschküche sind im gepflegten Haus vorhanden. Die Eigentümer haben die Wohnung selbst bewohnt und sind sorgsam mit der Wohnung umgegangen. Die Wohnung kann also bezogen werden wie sie ist.

### SONSTIGES:

Insgesamt bieten die Lage und Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der Freizeitwert, der Zustand der Wohnung sowie die Infrastruktur hervorragende Lebensqualität und Wohlempfinden. Das ist genau der Wohnraum von dem Simmering mehr braucht. In schlichtem aber gut instand gehaltenem Haus zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Wenn man einen Garagenplatz im Haus anmieten möchte, kann man sich auf eine Warteliste setzen lassen.

Heizkosten und Warmwasser werden von der Hausverwaltung gemeinsam mit den Betriebskosten monatlich vorgeschrieben und betragen derzeit inklusive Umsatzsteuer € 117,94 und € 32,95.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap