

**Geräumige 3-Zimmerwohnung zentral in Simmering:  
Top-Preis | Große Loggia | Westlich ausgerichtet**



**Objektnummer: 5035**

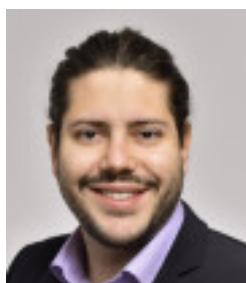
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	373.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,88 €
<b>USt.:</b>	19,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

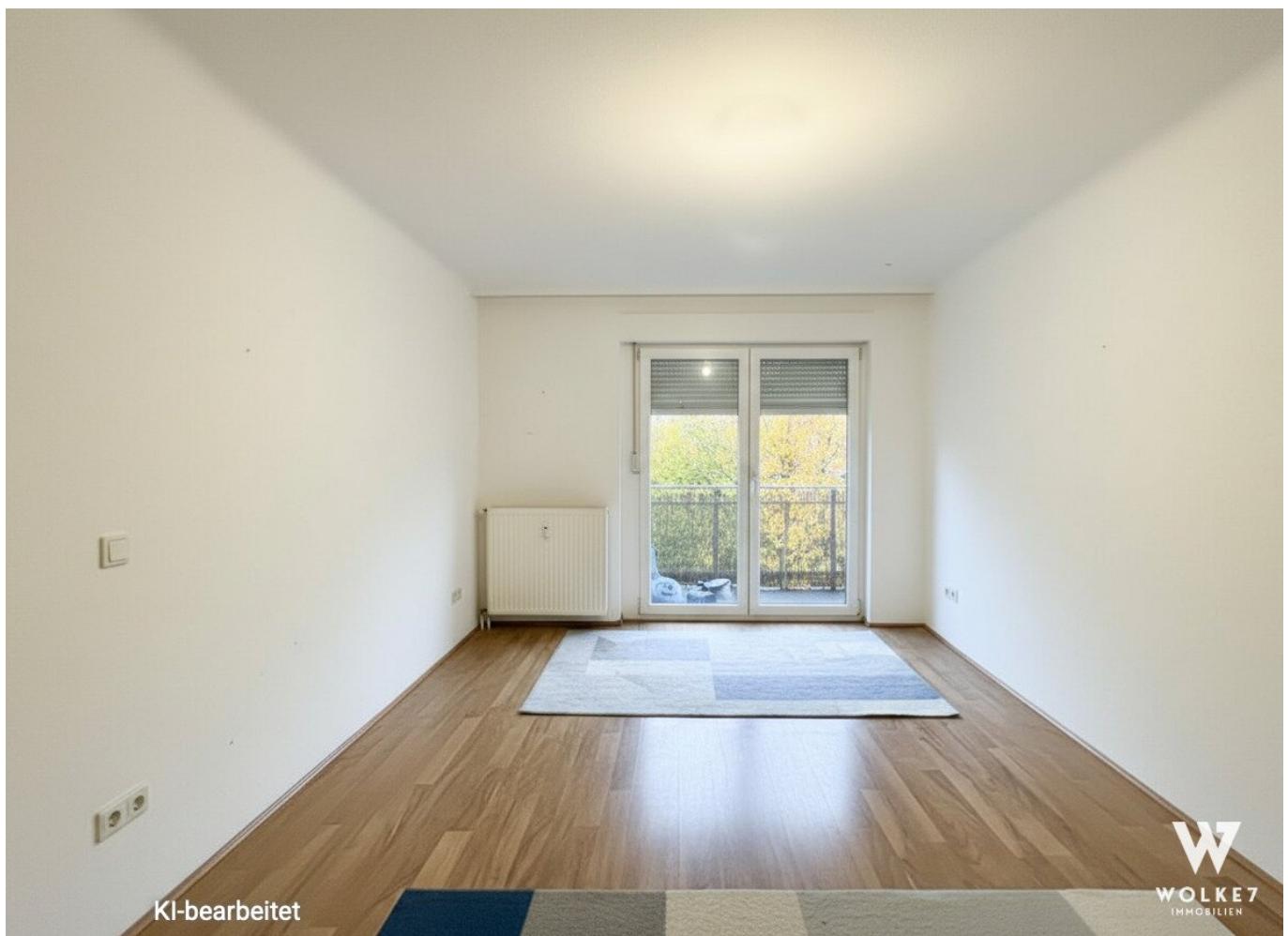
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5







KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



KI-bearbeitet

**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese geräumige **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und ein helles Wohngefühl. Die Kombination aus flexibler Grundrissgestaltung und attraktiver Wohnnutzfläche macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

## Eckdaten & Raumangebot

- **Ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 20 m<sup>2</sup> Loggia** (westseitig ausgerichtet)
- **Gesamt-Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>**
- Helle Räume durch **viel natürliches Tageslicht**
- **Zwei WCs**: eines im Badezimmer, ein separates WC
- **Separater Abstellraum** in der Wohnung vorhanden
- **Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup>** zusätzlichem Stauraum

## Ausstattung & Zustand

- Neubauwohnung – geeignet für **Eigenbedarf und Anlage**
- **Sanierung erfolgte im Jahr 2014**, inklusive:
  - **2-fach verglaste Fenster**
  - **Laminatboden**
  - **Sicherheitstür**
  - **Einbauküche**

- Die Küche ist aktuell durch eine **Rigipswand** abgetrennt – eine Umgestaltung zur offenen Wohnküche ist mit geringem Aufwand möglich.
- **Fassadendämmung** am Wohnhaus vorhanden
- **Zentralheizung mit Fernwärme**

## Nutzung & Übergabe

- Die Wohnung ist derzeit **vermietet, der befristete Mietvertrag endet im Juli 2026.**
- Die Übergabe erfolgt **unmöbliert, Küche, Bad und WCs verbleiben in der Wohnung.**
- Die dargestellte Möblierung im Exposé wurde **digital erstellt**, um die Privatsphäre der Mieterin zu wahren, und **dient ausschließlich der Visualisierung.**

## Fazit

Diese Wohnung bietet eine großzügige Wohnnutzfläche, flexible Grundrissgestaltung und eine solide bauliche Ausstattung in einem modernen Neubau. Die attraktive Preispositionierung schafft eine interessante Perspektive für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 373.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap