Barrierefreie 2-Zimmer mit U-Bahn-Anbindung



Objektnummer: 8164/2688

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	159.900,00 €
Betriebskosten:	234,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gottfried Böck

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 4804878
H +43 676 4804878

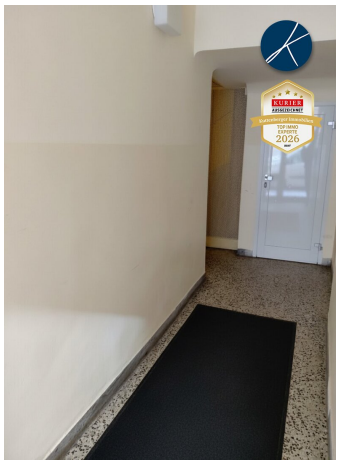
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

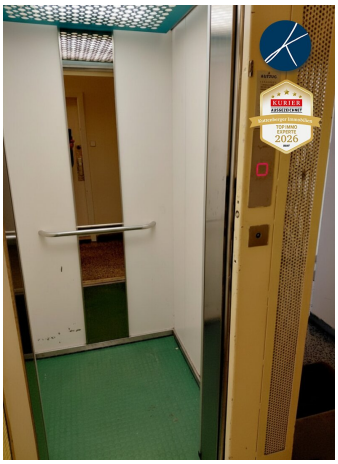

KI-bearbeitet

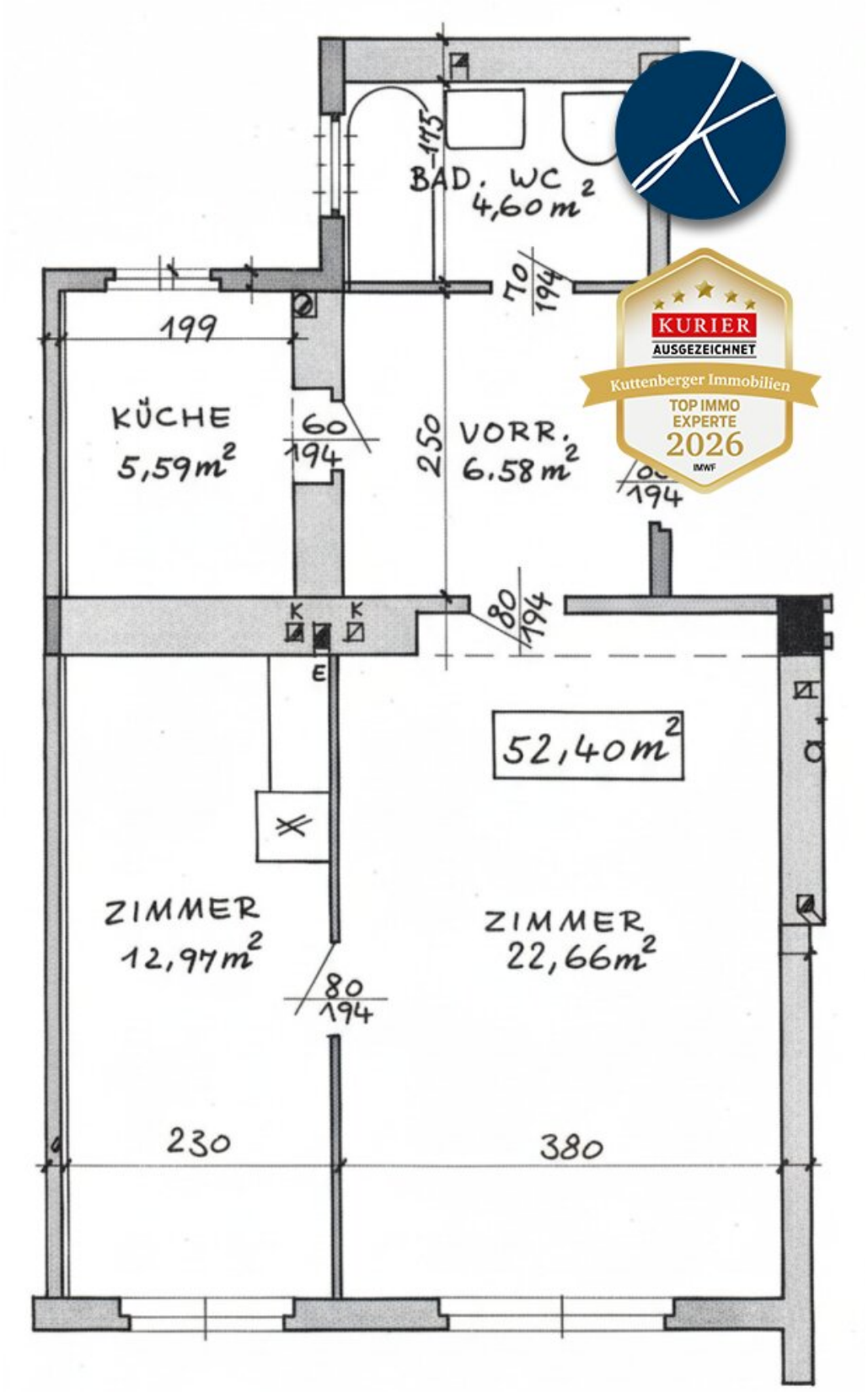

Wieviel ist meine Immobilie wert?
Online Bewertung für Wohnungen und Häuser.
Kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
weiter










BAD. WC
4,60 m²
115
70
194
199
KÜCHE
5,59 m²
60
194
250
VORR.
6.58 m²
194
80
194
K
K
E
52,40 m²
ZIMMER
12,97 m²
ZIMMER
22,66 m²
80
194
230
380
KURIER
AUSGEZEICHNET
Kuttenberger Immobilien
TOP IMMO
EXPERTE
2026
IMWF

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im attraktiven 11. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf großzügigen 53 m² alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles, Paare oder als kluge Anlage. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern erleben Sie hier ein behagliches Wohnambiente, das viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen lässt.

Die Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Gas-Etagenheizung, die Ihnen stets ein angenehmes Raumklima garantiert. Die praktische Aufteilung vereint Komfort und Funktionalität auf harmonische Weise.

Die Lage dieser Wohnung ist ein echtes Highlight: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in kürzester Zeit – auch der Autobahnanschluss ist bequem erreichbar. So sind Sie bestens vernetzt und profitieren von einer schnellen und unkomplizierten Mobilität in Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, eine Apotheke sowie eine Klinik, die für Ihre Gesundheit sorgen. Familien freuen sich über die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum u.a. bereit – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von 159.900,00 € bietet Ihnen diese Wohnung eine einmalige Chance, sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens niederzulassen oder eine wertbeständige Investition zu tätigen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 234,68 und setzen sich zusammen aus:

Betriebskosten € 138,30

Reparaturfonds € 82,55

Umsatzsteuer € 13,83

Der Reparaturfonds verfügt über ein Guthaben von ca. € 12.779,14 (Stand Mai 2026).

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1110 Wien – komfortabel, praktisch und zentral gelegen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was diese Wohnung zu bieten hat. Ihr neues Leben wartet auf Sie!

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. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- - - - Suchagent anlegen - - -
- - - - Verkaufsberatung anfragen - - -
- - - - Kreditrechner & Finanzierungsberatung - - -
- - - - Immobilie online bewerten - - -
- - - - Email-Newsletter anmelden - - -

KUTTENBERGER IMMO wurde **vier Jahre in Folge** ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026**! *(*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)*

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap