

**sofort beziehbare - helle 1 Zimmer Wohnung in attraktiver
Grünruhelage**



Objektnummer: 491

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,63 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	77,77 €
Sonstige Kosten:	38,23 €
Provisionsangabe:	

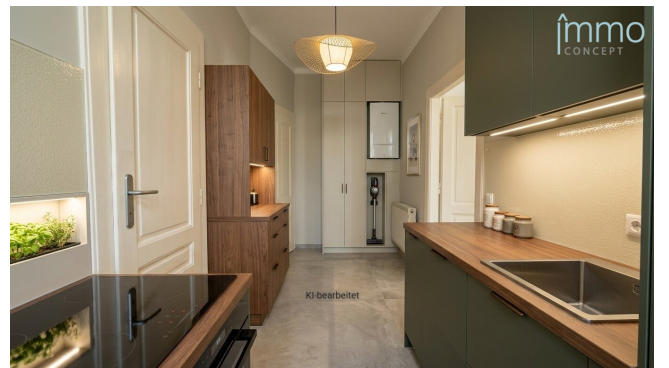
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



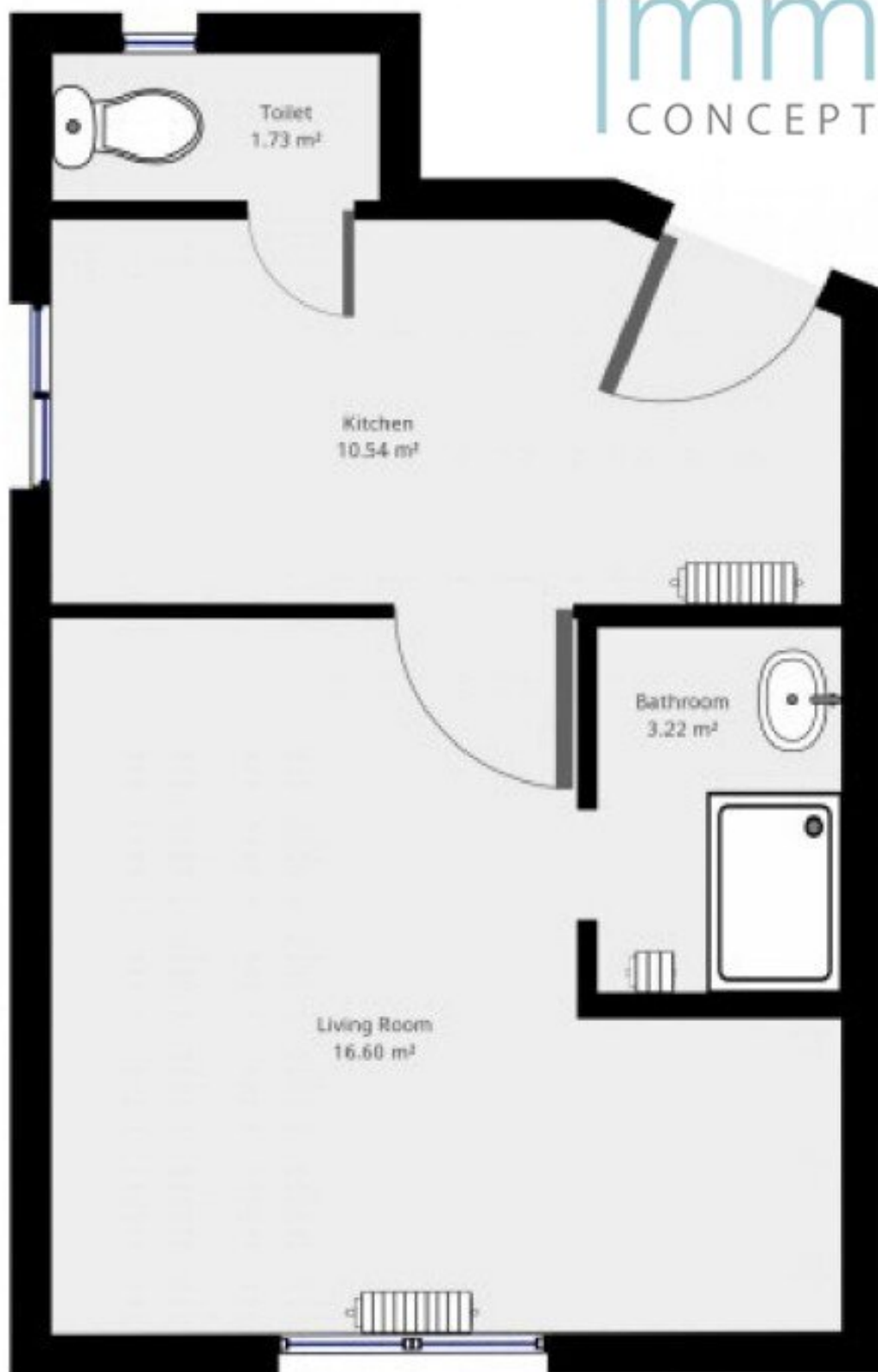
Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen











Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt diese gepflegte 1 Zimmerwohnung im 1. Stock in gefragter Lage unweit von der U 3 Simmering - der direkten

Verbindung ins Stadtzentrum in wenigen Minuten.

Die helle und ruhige Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 32,6 m² und verfügt über einen idealen Grundriss.

- Vorraum und Küchenbereich

(Einbauküche mit E-Herd, Ceranfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler)

- großer Wohnraum

- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenplatz

- separate Toilette

Heizung und Warmwasser mittels Gasetagenheizung, Gegensprechanlage.

Die Wohnung war bis vor kurzem vom Eigentümer selbst bewohnt. Der Zustand ist gepflegt und lässt einen kurzfristigen Bezug zu.

Kaufpreis Verhandlungsbasis: € 119.000,--

Betriebskosten netto: € 77,77

Rücklage: € 38,23

Stand Reparaturfond per 31.12.2025: € ca. 298.000,--

Sonstige Angaben:

Verkehrsgünstig, an einer ruhigen Sackgasse in der Nähe zahlreicher Sport- und Erholungsgebiete im aufstrebenden 11. Gemeindebezirk situiert. Sehr gute Infrastruktur,

zahlreiche Einkaufs- und Lokalmöglichkeiten sowie die U3 Station „Simmering“ sind nur wenige Minuten entfernt.

Der Verkauf erfolgt durch:

IMMO CONCEPT OG

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 3628176

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap