

## **Stilvolles Wohneigentum: Frisch sanierte Single-Wohnung mit Gestaltungsspielraum**



**Objektnummer: 3479/2489**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	34,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,42 €
<b>USt.:</b>	8,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

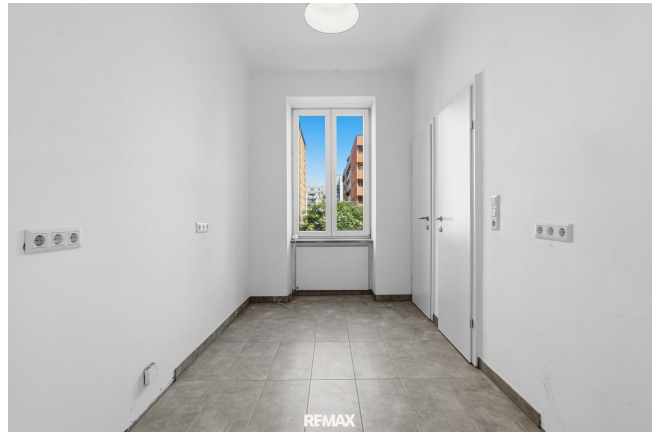
## Ihr Ansprechpartner

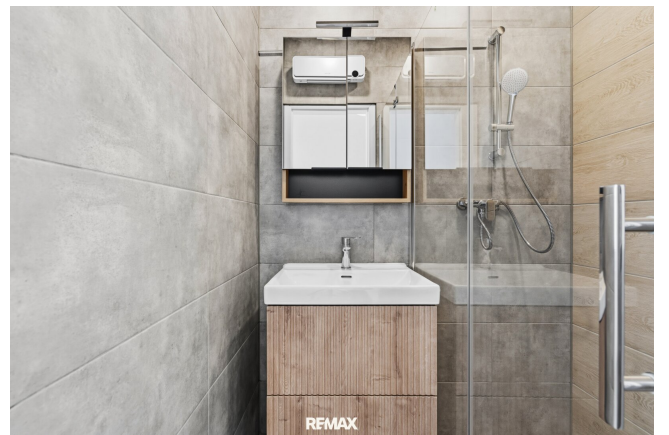
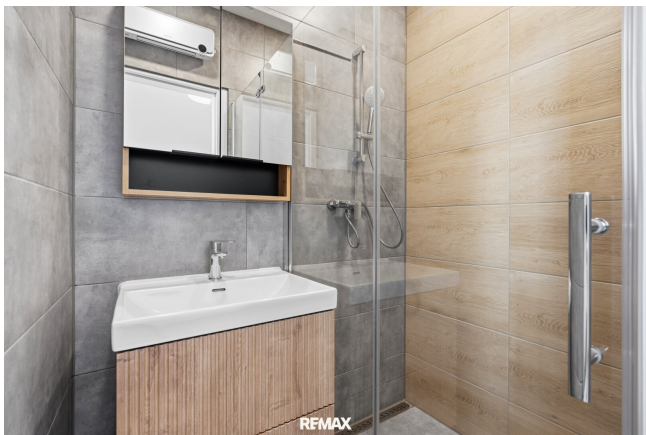


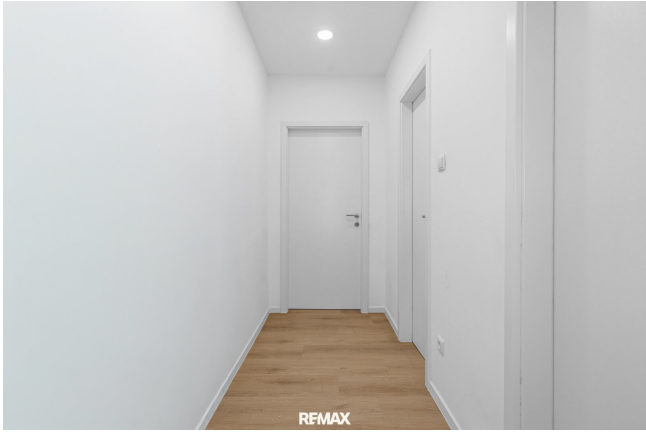
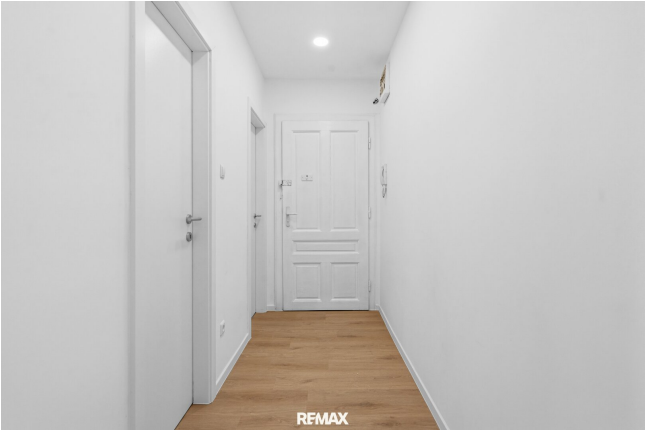
**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

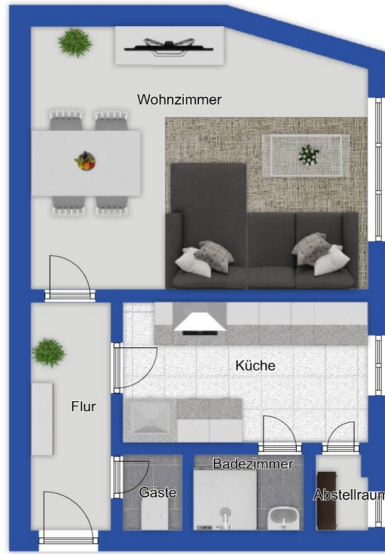
T +43 676 841 54 33 00











REMAX

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine komplett sanierte und lichtdurchflutete Eigentumswohnung im Herzen des 11. Bezirks. Dieses Objekt ist die ideale Leinwand für Individualisten oder Anleger: Während die gesamte Wohnung hochwertig modernisiert wurde, bleibt der Küchenbereich bewusst offen für Ihre persönlichen Vorstellungen.

## Das Objekt im Überblick

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Altbaus und besticht durch ein modernes, offenes Wohnkonzept.

- Vorraum: praktischer Eingangsbereich und Staubereich
- Wohn-/Schlafraum: Ein heller Raum, der durch die neue Teilmöblierung (inklusive) fast bezugsfertig ist.
- Badezimmer: Design-Bad mit hochwertiger Dusche und WC
- Abstellkammer: Praktischer Stauraum für Ordnung im Alltag

## Ausstattungshighlights

Hier wurde mit viel Liebe zum Detail saniert – Sie profitieren von einem Erstbezug-Gefühl:

- Böden: Neue, hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen sorgen für Wärme und Eleganz
- Fliesen: Das Badezimmer überzeugt mit exklusiven Sandsteinfliesen
- Möblierung: Die moderne Grundmöblierung im Wohnbereich ist bereits im Kaufpreis enthalten
- Küchenbereich: Alle notwendigen Anschlüsse sind neu verlegt und bereit für den Einbau Ihrer Wunschküche

### **Einkauf & Genuss:**

Zentrum Simmering: Nur wenige Gehminuten entfernt für ausgiebiges Shopping.

Simmeringer Hauptstraße: Vielfältige Gastronomie und Nahversorger direkt um die Ecke.

### **Perfekte Anbindung:**

- U3 Simmering: In kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz).
- Straßenbahn: Linien 6 & 71 für optimale Flexibilität.
- Bus: Linie 15A als schnelle Verbindung quer durch den Bezirk.

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr

übernommen werden kann!

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