

**2-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche auf 67 m<sup>2</sup> und großer Loggia**



**Objektnummer: 1858/10282**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

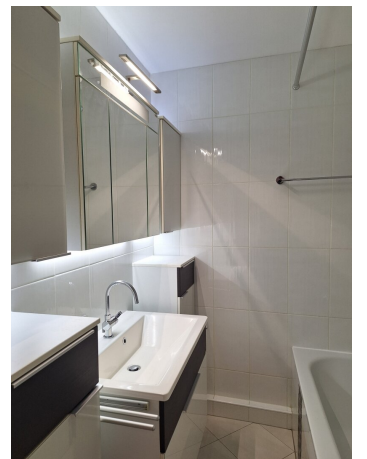


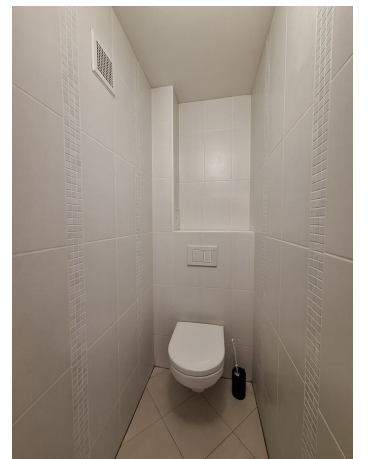
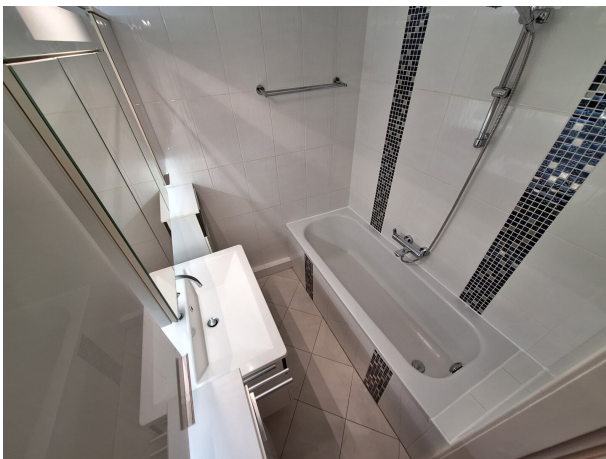
**Rudolf Lackner**

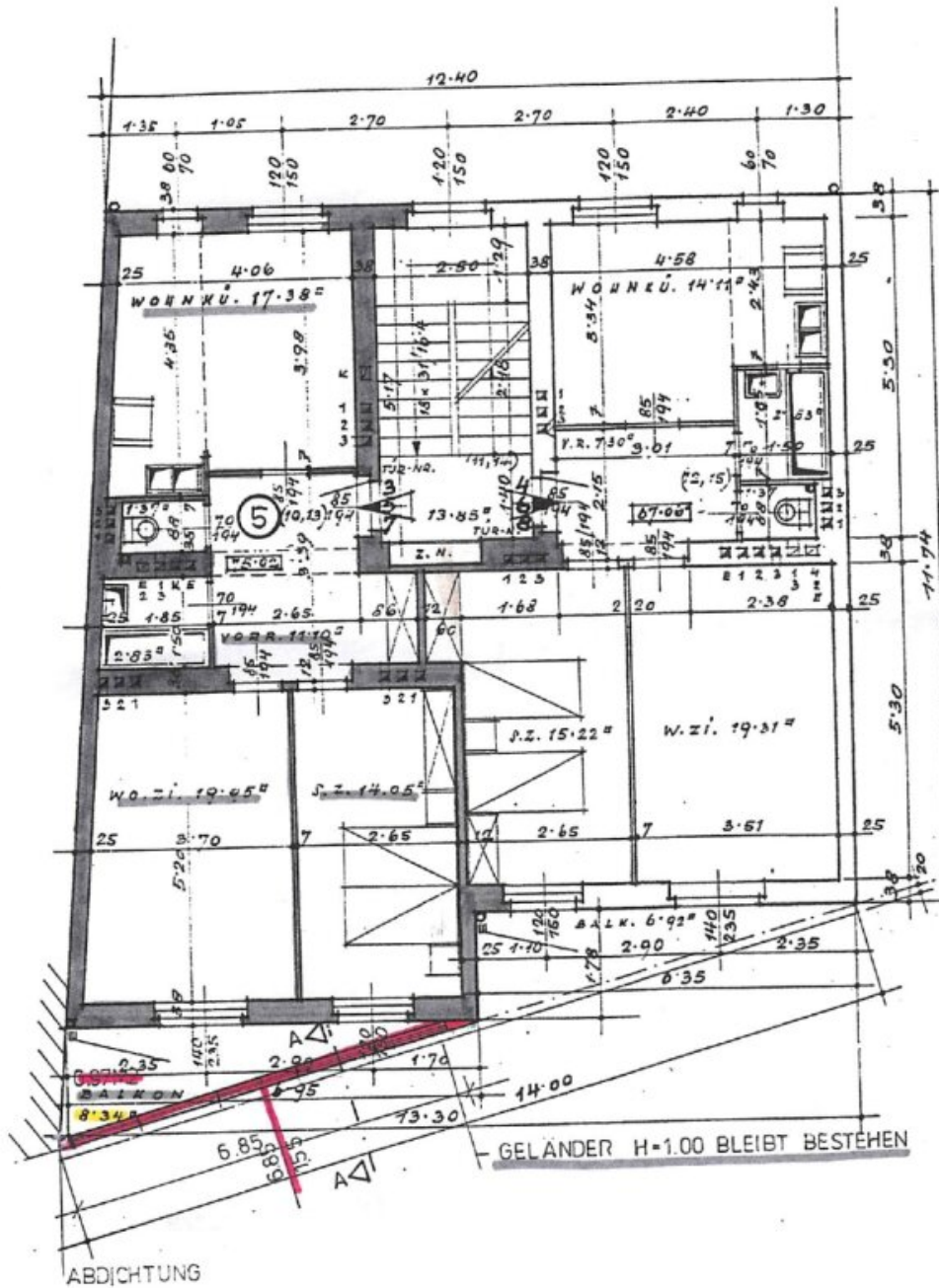
Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien











SCHNITT A-A

LOGGIAVERGLASUNG  
KUNSTSTOFFFENSTER  
WEISS



BESTEH.  
GELÄNDER  
YTONG 20 CM

## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>** und einer **ca. 8,3 m<sup>2</sup> großen Loggia** befindet sich im 2. Stock ohne Lift in Toplage. Die Wohnhausanlage wurde in den 1960er-Jahren errichtet. Sowohl die Raumaufteilung, die Loggia (verglast und daher ganzjährig nutzbar) als auch die westseitige Ausrichtung zeichnen diese Wohnung aus. Die Lage mit ihren öffentlichen Anbindungen, den Einkaufsmöglichkeiten im gegenüberliegenden „Zentrum Simmering“ sowie der umliegenden Gastronomie bietet eine Infrastruktur, die ihresgleichen sucht.

### Ausstattung:

- Große Wohnküche mit zusätzlichem Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Gasetagenheizung über Radiatoren
- Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer und in der Loggia
- Die Fenster sind aus Kunststoff und zweifach isolierverglast
- Alle Außenfenster verfügen über Außenjalousien
- Große verglaste Loggia mit Außenjalousien

### Raumaufteilung der Wohnung:

- **ca. 66,68 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- 1 Vorraum, ca. 11,10 m<sup>2</sup>
- 1 WC, ca. 1,37 m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Wanne, ca. 2,83 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnküche mit einem Abstellraum, ca. 17,38 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnzimmer, ca. 19,95 m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer, ca. 14,05 m<sup>2</sup>
- 1 Loggia, ca. 8,34 m<sup>2</sup>
- 1 Kellerabteil ca. 4,68 m<sup>2</sup>

**Kaufpreise:** 220.000,00 €

**Betriebskosten:** Vorschreibung ab Jänner 2026 beträgt 294,43 € brutto pro Monat

**Reparaturrücklage:** zum Stichtag 30.09.2025 betrug die Reparaturrücklage 126.077,84 €

**Verfügbar:** ab sofort

**Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:**

- HWB: 129,8 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse D
- f GEE: 2,88 / Klasse E

Energieausweis liegt vor und ist bis 11.05.2030 gültig.

**Lage und öffentliche Anbindung:**

Durch die Simmeringer Hauptstraße ist eine ausgezeichnete Infrastruktur wie Nahversorgung, Ärzte, einem Diagnosezentrum, Schulen, Kindergärten und Restaurants sichergestellt. Sportliche Aktivitäten sind im nahe gelegenen Erholungsgebiet Laaer Wald möglich. Öffentlich ist die Wohnung mit den Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie der Linie U3 sehr gut erreichbar.

Auf unserer Homepage [www.netmakler.at](http://www.netmakler.at) steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10198** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundriss zur Verfügung!

Kontaktperson: **Rudolf Lackner**

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von **3%**

**vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu verrechnen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap