

**Perfekter Grundriss - U3 vor der Tür - 4er WG möglich**



**Objektnummer: 7485/282**

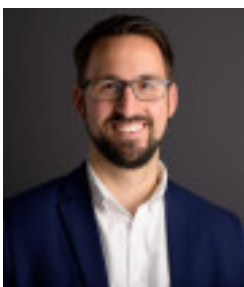
**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 76,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,85                           |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 239,00 €                                |
| Sonstige Kosten:              | 184,00 €                                |
| Provisionsangabe:             |   |

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

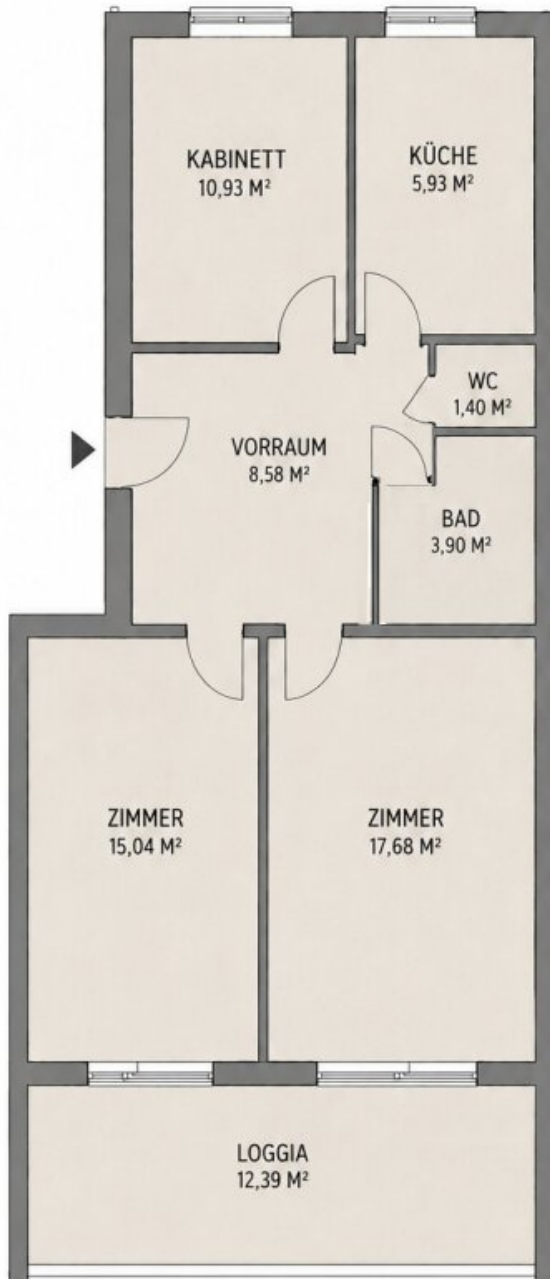
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien



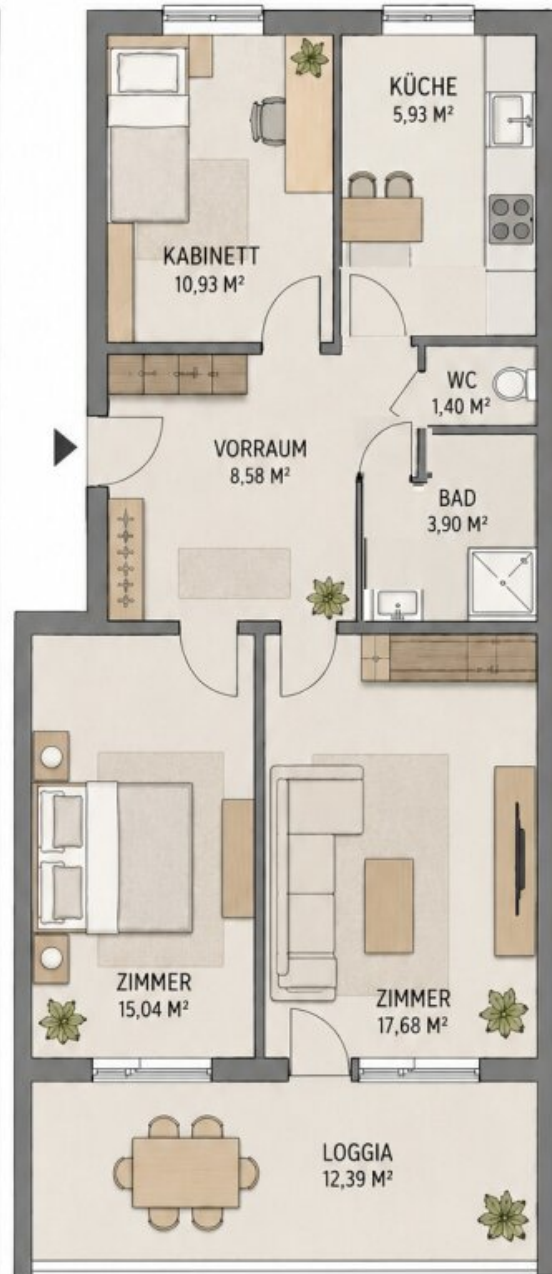




**Grundriss (aufgeräumt)**



**Gestagter Grundriss  
inkl. Einrichtungsvorschlag**



## Objektbeschreibung

Da sag noch mal einer "den perfekten Grundriss gibt es nicht"...voila - Willkommen auf der Simmeringer Hauptstraße direkt bei der U3 Station Simmering.

Zum Verkauf gelangt diese sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung (plus Küche) mit 64 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> Loggia in bester Lage in Simmering.

Sie haben richtig gelesen: Mit ein bisschen Vorstellungskraft ist sogar eine 4-Zimmer WG möglich wenn man die Küche in das geräumige Vorzimmer verlegt.

Ja, die Wohnung ist aktuell ein Bastlerhit und braucht ein bisschen Liebe um in neuem Glanz zu erstrahlen.

### Highlights der Wohnung

Man betritt diese Wohnung im 3.Liftstock durch ein geräumiges Vorzimmer.

So sind alle Räume zentral begehbar:

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Küche
- Hofseitiges Kabinett
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige Südwest-Loggia

Besonders vorausschauend haben die Eigentümer die Rücklagenzahlung für die Zukunft angehoben. Getreu nach dem Motto: "Spare in der Zeit, dann hast du in der Not."

Im Haus stehen eine Waschküche und ein Kellerabteil zur Verfügung.

## **Parken**

Der Abgang zur WIPARK Garage befindet sich praktischerweise genau gegenüber des Hauses (Dauerparker und Kurzparker willkommen).

## **Infrastruktur & Umfeld**

- U3 Simmering, S-Bahn Station Simmering, Straßenbahn 11, 71, D
- Vielfältige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Zentrum Simmering als wichtiges Einkaufszentrum des Bezirks mit über 50 Geschäften und Gastronomiebetrieben
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum und den Flughafen Wien
- Gewachsene Wohnlage mit umfassender Alltagsinfrastruktur und medizinischer Versorgung im Bezirk Simmering

Information für Anleger und Investoren: Angemessener Mietzins lt. anwaltlicher Auskunft

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap