Erstbezug nach Sanierung - U3 Simmering - Perfekter Grundriss



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:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	239,00 €
Sonstige Kosten:	184,00 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

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











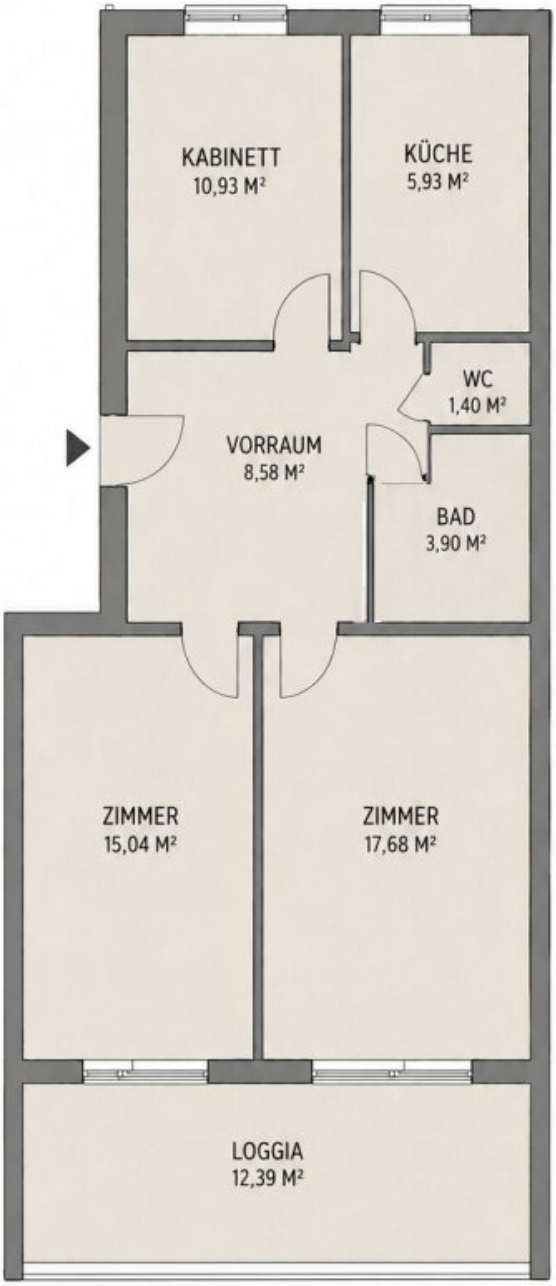




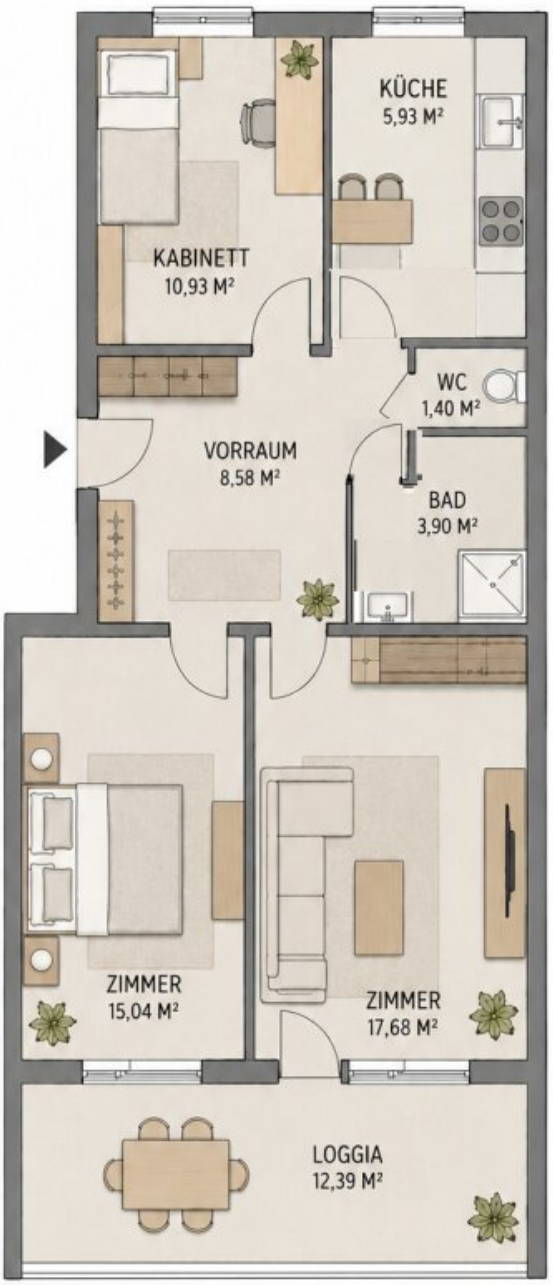




Grundriss (aufgeräumt)



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 m² und 12 m² Loggia in bester Lage in Simmering.

Die Wohnung wird aktuell oberflächlich saniert. Das Sanierungspaket enthält folgende Arbeiten:

- Neue Elektrik mit E-Befund
- Neue Malerei (weiß)
- Neue dreifach-verglaste Fenster und Terrassentür im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche
- Optional: neuer Boden auf Wunsch der Käufer

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
- Toilette
- 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