

1-Zimmer Starterwohnung nahe U3 Enkplatz



Objektnummer: 1662/3158
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Winter

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 1 403 28 90
H +43 676 709 29 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

1110 Wien | Leberstraße | 2. Liftstock | ca. 39 m² | 1 Zimmer | Altbau

Diese gepflegte Altbauwohnung im 2. Liftstock eines klassischen Wiener Zinshauses (aus dem Jahr 1910) überzeugt durch ihren kompakten und gut nutzbaren Grundriss sowie ihre ausgezeichnete Lage nahe der U3-Station Enkplatz. Die Wohnung eignet sich ideal als **Starterwohnung, Singlewohnung, Zweitwohnsitz**.

Mit rund 39 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Schlafbereich sowie eine funktionale Wohnlösung für Singles, Pendler oder Studenten. Der charakteristische Altbauflair verleiht der Immobilie eine besondere Wohnatmosphäre.

Die Liegenschaft befindet sich in einem infrastrukturell hervorragend erschlossenen Umfeld. Die U3-Station Enkplatz ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Darüber hinaus stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die Station Enkplatz zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten in Simmering und wird von der U3 sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien bedient.

Vermietung

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis Ende Oktober 2026**. Gleichzeitig eröffnet sich nach Ablauf des Mietverhältnisses die Option zur Eigennutzung.

Lage

Die Leberstraße verbindet die Bezirke Favoriten und Simmering und profitiert von einer laufenden Aufwertung des Umfelds sowie einer sehr guten öffentlichen Anbindung. Die nahegelegene U3-Station Enkplatz ermöglicht eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum und steigert die Attraktivität des Standorts nachhaltig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap