Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten – jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.



Objektnummer: 288389

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.873,79 €
Betriebskosten:	191,03 €
Sonstige Kosten:	45,14 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 660 199 20 22
H +43 664 307 00 09

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







































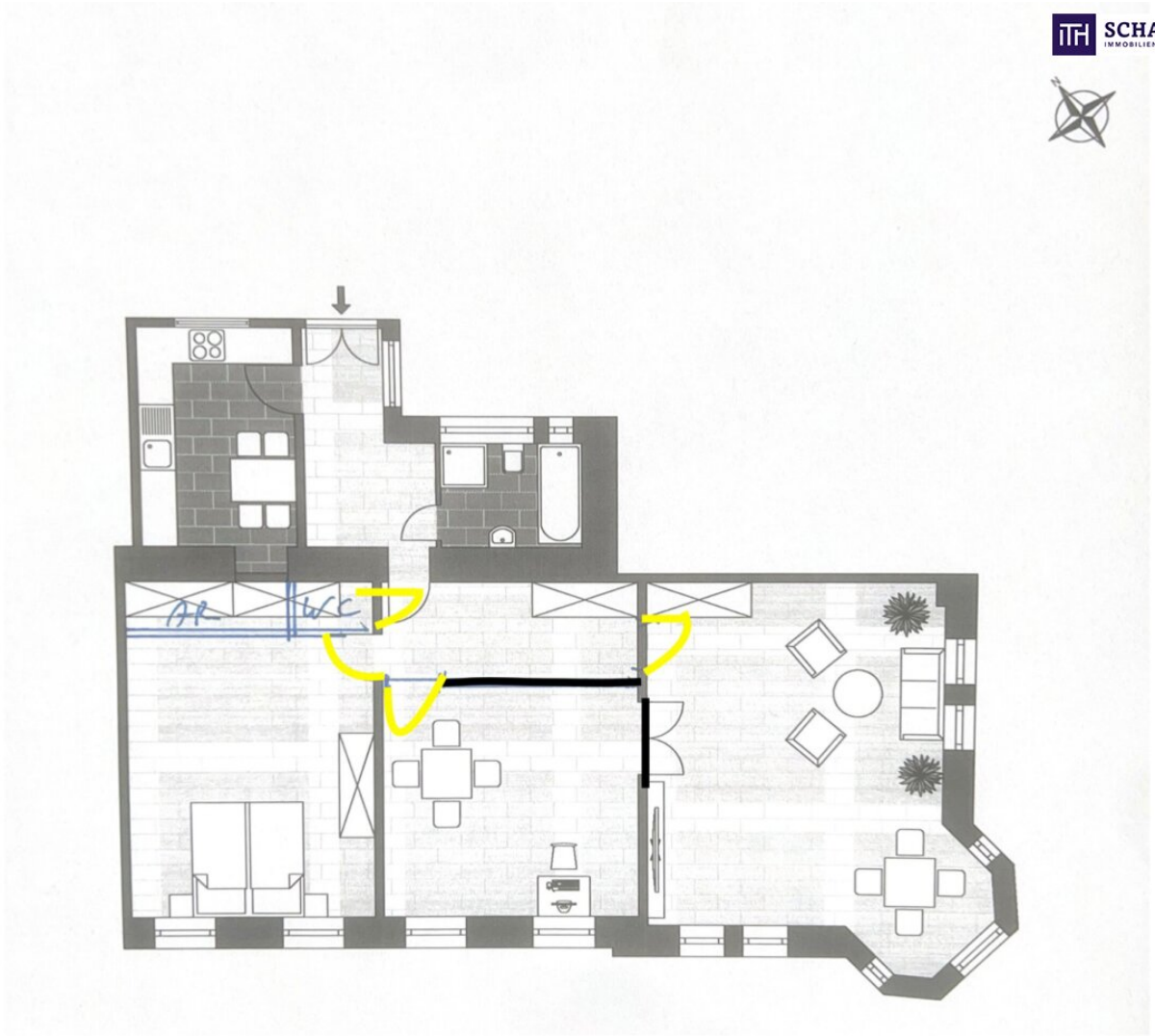





WOHNUNG
ZU KAUFEN



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten – jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.

Wiener Altbau mit Charakter – 3 Zimmer, 100 % Wow! Jetzt entdecken und verlieben!

Helle Räume. Hohe Decken. Echter Altbauflair.

Eine Wohnung wie diese? Gibt’s nur einmal.

Schon beim Betreten spürt man: Dieses Haus erzählt Geschichte.

Das eindrucksvolle Eingangsportal und das liebevoll erhaltene Stiegenhaus mit originalem Schmiedeeisengeländer schaffen ein unverwechselbares Ambiente – ein Gefühl, **stilvoll nach Hause zu kommen**, das jeden Tag bleibt.

Die rund **103 m² große Altbauwohnung** im **3. Liftstock** eines gepflegten Gründerzeithauses begeistert durch ihre **lichtdurchfluteten, großzügigen Räume** und **klassische Raumhöhe**.

Der zentrale Vorraum führt in das helle **Wohnzimmer mit Erker**, von dem aus man einen schönen Ausblick genießt.

Zwei weitere große Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Entfaltung.

Die Küche lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten – die Entsorgungskosten der bestehenden Einrichtung übernimmt der Verkäufer.

Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier **angenehme Ruhe**, während **Kellerabteil und Fahrradabstellplatz** im Innenhof das Angebot abrunden.

? Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. **103 m²**
- **3 getrennt begehbare, großzügige Zimmer**
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne**

- **Hohe Decken & klassischer Altbaucharme**
- **Lift im Haus**
- **Zentrale Lage nahe U3 Simmering**, beste Infrastruktur, Nahversorger & Freizeitmöglichkeiten in Gehweite

Kaufpreis: EUR 399.000,–

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m² und 100m² verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

www.schantl-ith.at

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m

Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap