Balkon kommt! – Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles: Charme, Licht & Potenzial!



Objektnummer: 289814

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,85 m²
Nutzfläche:	47,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	159.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.322,88 €
Betriebskosten:	111,85 €

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



















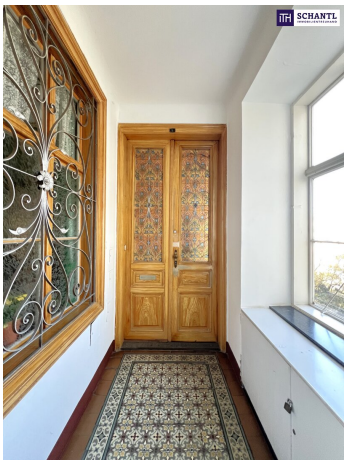




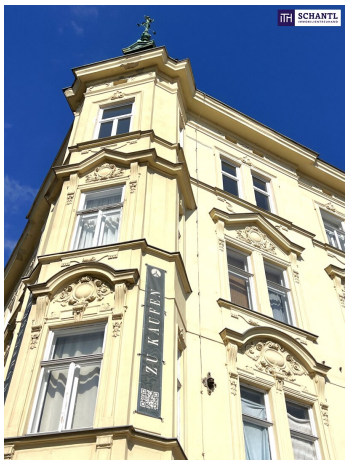









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
ZU KAUFEN


SCHANTL
ZU KAUFEN


SCHANTL

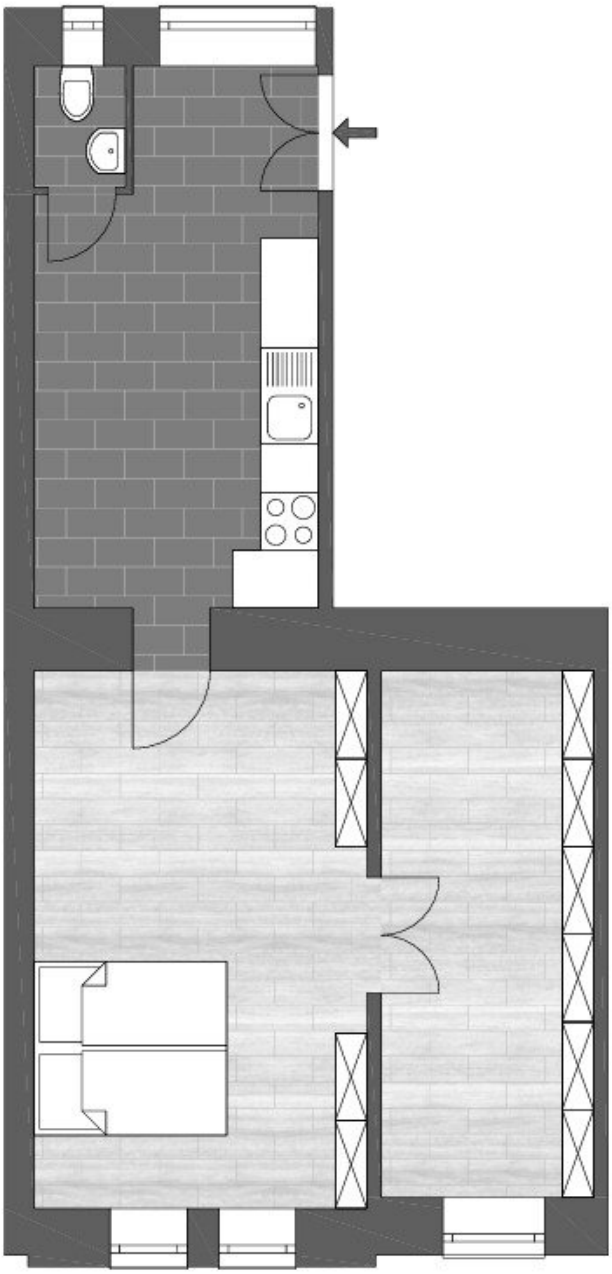







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Balkon kommt! – Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles: Charme, Licht & Potenzial!

Willkommen in einem wahren Wiener Wohnklassiker!

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung vereint historische Atmosphäre, praktische Raumaufteilung und großartiges Entwicklungspotenzial – mitten in einem gepflegten, repräsentativen Haus mit **Lift** und wunderschöner Fassade.

? Highlights auf einen Blick

- ca. **47,85 m² Wohnfläche** im **1. Stock mit Lift**
- klassische **Altbauhöhe** & helle Räume
- **Vorzimmer**, **Küche**, **Wohnzimmer**, **Schlafzimmer**, **Bad**, **WC separat**
- gepflegtes Haus mit wunderschönem Eingangsbereich
- **Balkonzubau möglich** – Bewilligung bis **Ende 2025** in Vorbereitung!
- Ideal als Eigennutzerwohnung, Starter-Home oder Investment

Kaufpreis: € 159.000,-

Besonders spannend: Der **geplante Balkonzubau** – ein echtes Upgrade, das Lebensqualität und Wert deutlich steigert. Durch einen Durchbruch beim Fenster kann hier ein charmanter Außenbereich entstehen, der Sonne und Frischluft ins Zuhause bringt.

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.

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