

**JETZT ALTBAU-TRAUM SICHERN! | 53,4 m<sup>2</sup> | Lift | Letztes  
Regelgeschoss**



**Objektnummer: 294921**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.101,12 €

## Ihr Ansprechpartner

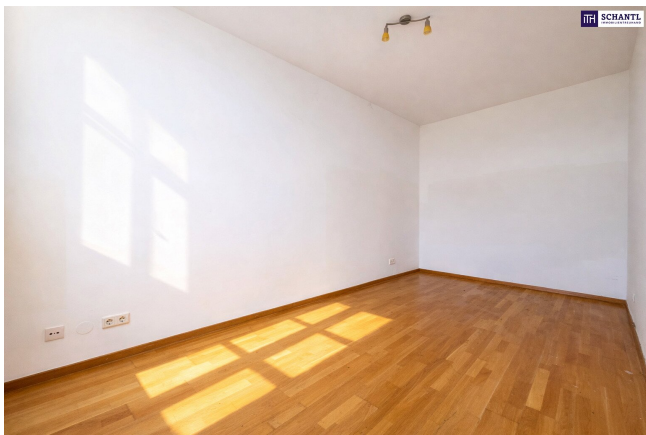


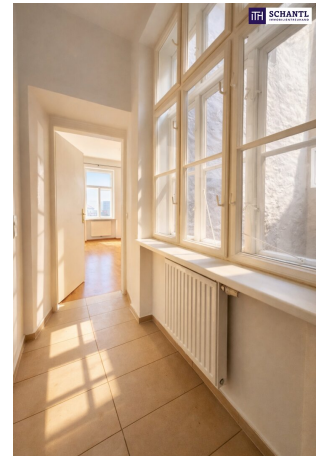
### Dejan Ljepoja, MBA

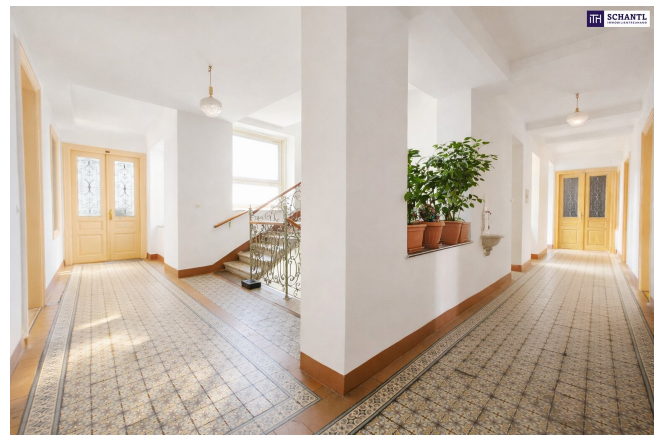
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

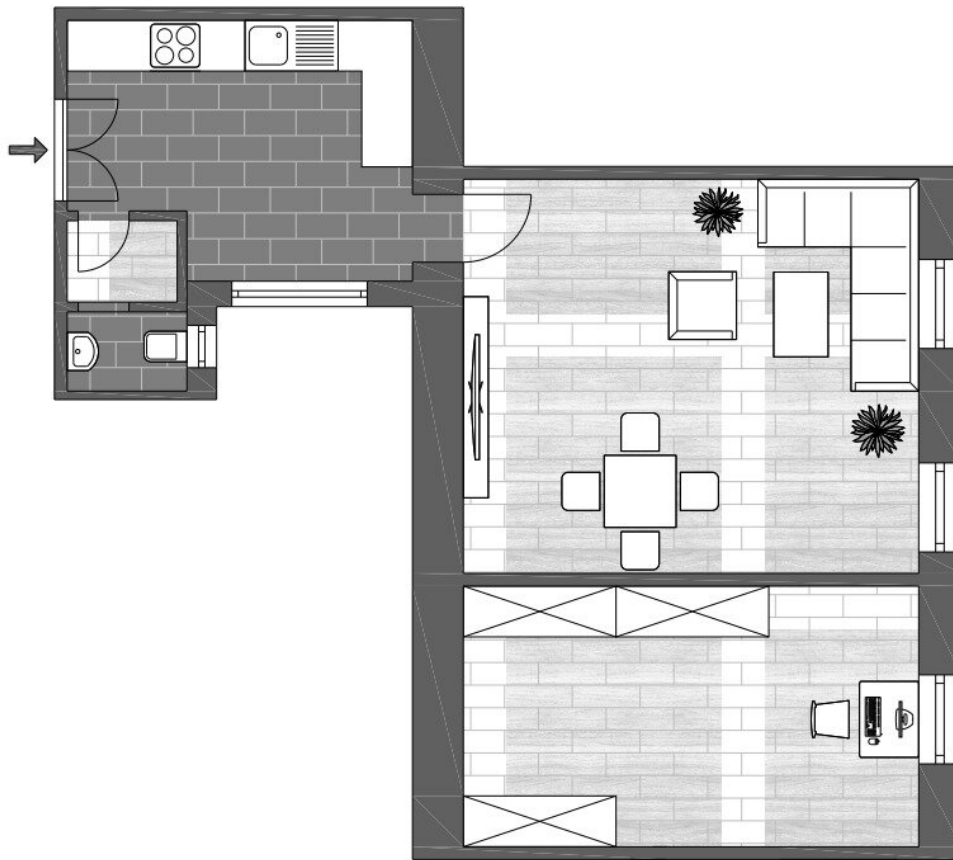












## Objektbeschreibung

### **JETZT ALTBAU-TRAUM SICHERN! | 53,4 m<sup>2</sup> | Lift | Letztes Regelgeschoss**

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:**

- **53,4 m<sup>2</sup>** optimal geschnittene Wohnfläche
- Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC separat
- Modernes Badezimmer
- Repräsentativer Wiener Altbau
- Ideal als Eigennutzerwohnung, Starter-Home oder Investment

KP: € 219.000,-

Das Gebäude selbst präsentiert sich repräsentativ und stilvoll – ein Haus mit Charakter, Substanz und Ausstrahlung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Altbau lieben, für Paare oder anspruchsvolle Singles sowie für Anleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

**Top 23 ist keine Kompromisslösung – sondern eine klare Entscheidung für Stil und Qualität.**

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> 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](http://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