

**Top-Preis-Leistung | zentral | hell | gepflegt**



**Objektnummer: 6764**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,68 €
<b>USt.:</b>	13,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

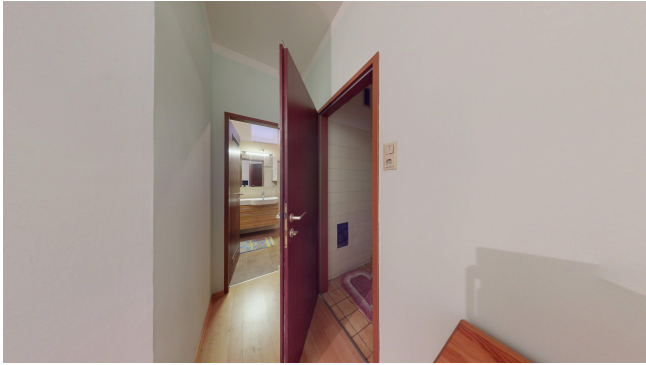


**Mag. Norbert Brigelhuber**

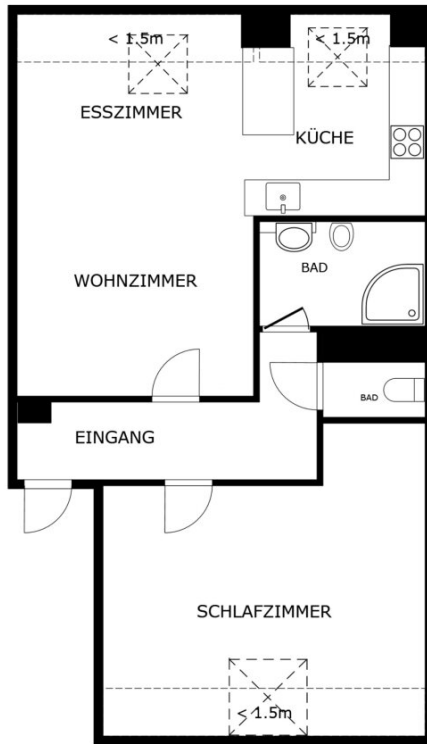
ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien











STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Singles und Pärchen, die hohe Qualität, zentrale Anbindung schätzen und Zeit sparen wollen. Hochqualitativer Simmeringer Wohnraum zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

### 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Bitte klicken Sie hier zu unserer 3D-Tour](#)

### LAGE:

**Zeitsparend** - Zentral gelegen und optimal angebunden. Nähe Simmeringer Platz. Direkt bei U+S-Bahn, Straßenbahn und Bus, 12 Minuten zum Stephansplatz, 15 Minuten zum Flughafen, 5 Minuten zum Hauptbahnhof und Autobahnnetz.

**Lebensqualität und Erholungswert** - Die umliegende Infrastruktur lässt absolut keine Wünsche offen. In fußläufiger Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, reichhaltige Gastronomie und Vieles mehr (siehe Grafik). Super Freizeitwert, nahegelegene Erholungsgebiete sind in wenigen Minuten fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

**Effizient und kostensparend** - Ideale Raumnutzung für 63 Quadratmeter mit perfektem, kompakten Grundriss - zentral begehbar, Wohnzimmer mit separater, räumlich abgeteilter, offener Küche mit allen elektrischen Geräten, geräumiges Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Bidet und Waschmaschinenanschluß, separate Toilette und großzügiger Vorraum.

### AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - die Wohnung befindet sich in wirklich gutem Zustand in gepflegtem Haus. Es wurden hochqualitative Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und

Langlebigkeit auszeichnen. Parkett im Wohnraum, Schlafzimmer und Vorraum, Fliesen in den Sanitärräumen und Küche. Die Wohnung wird voll möbliert und mit Küche übergeben. Die Möbel sind schon älter aber hochwertig. Elektrische Außenjalousien bei allen Fenstern vorhanden. Kellerabteil und schöne Allgemeinflächen mit Fahrradabstellraum, Waschküche und Sauna vorhanden.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort für Singles und Pärchen. Das Highlight der Wohnung stellt die zentrale Lage und der Fernblick vom Dachgeschoß dar.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock **ohne** Lift.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap