

**Vorsicht: Diese 37 m<sup>2</sup> fühlen sich überraschend groß an –  
jetzt besichtigen!**



**Objektnummer: 299588**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße           |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien,Simmering               |
| Baujahr:                      | 1904                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 37,01 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 37,01 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,79                            |
| Kaufpreis:                    | 150.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.052,96 €                        |
| Betriebskosten:               | 86,50 €                           |
| USt.:                         | 8,65 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

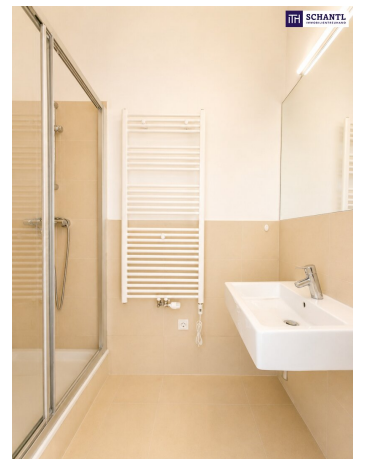


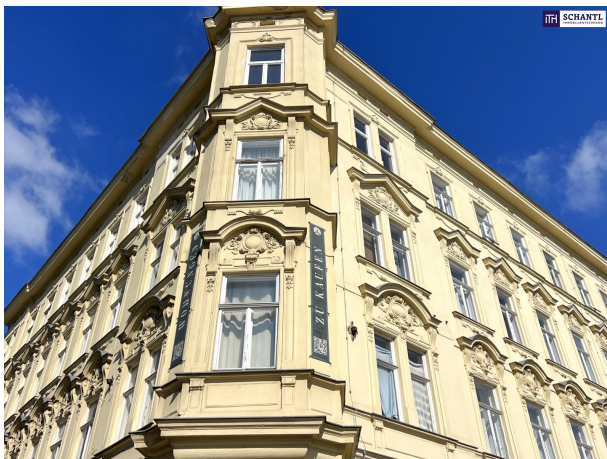
### Dejan Ljepoja, MBA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

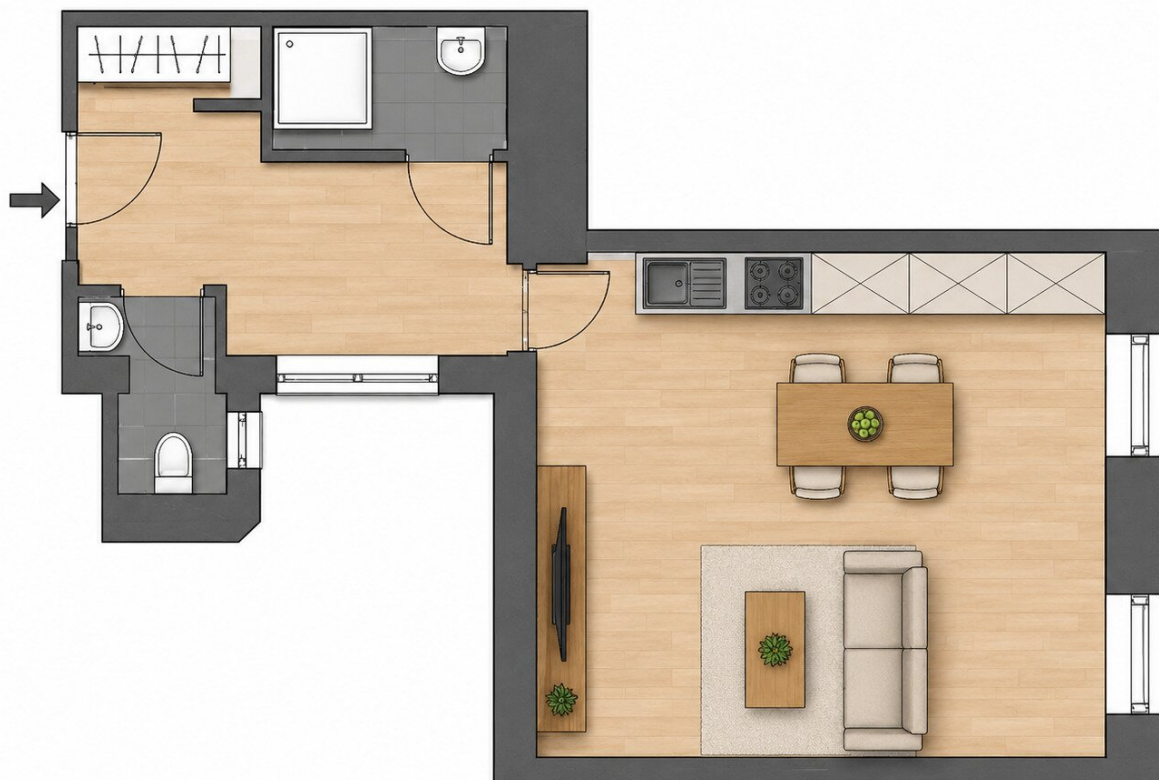
T +43 660 199 20 22  
H +43 664 307 00 09











# Objektbeschreibung

**Vorsicht: Diese 37 m<sup>2</sup> fühlen sich überraschend groß an – jetzt besichtigen!**

Wer sagt eigentlich, dass 37 m<sup>2</sup> nicht begeistern können?

Es gibt Wohnungen, die funktionieren. Und es gibt Wohnungen, die überraschen.

Bereits beim ersten Betreten fällt auf, was diese Immobilie so besonders macht: hohe Altbaudecken, beeindruckende Fensterflächen, ein durchdachter Grundriss und eine Wohnküche, die deutlich großzügiger wirkt, als es die Quadratmeter vermuten lassen.

Mit einer Wohnfläche von **ca. 37,01 m<sup>2</sup>** bietet diese stilvolle Altbauwohnung alles, was modernes Wohnen heute ausmacht – kompakt geplant, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsbereit.

Schon das großzügige Vorzimmer vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Besonders praktisch ist die getrennte Anordnung von Badezimmer und WC – ein Komfort, den man in dieser Wohnungsgröße nur selten findet.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche und zeitlosem Design, während die separate Toilette zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Das absolute Herzstück der Wohnung ist die helle Wohnküche. Zwei große Altbaufenster, hohe Räume und die moderne Einbauküche schaffen eine offene Atmosphäre, in der Kochen, Wohnen und Entspannen perfekt miteinander verschmelzen. Dank der Raumhöhe wirkt der Wohnbereich beinahe wie ein kleines Loft – hell, offen und außergewöhnlich einladend.

Ob als erstes Eigenheim, stilvoller Zweitwohnsitz oder wertbeständige Anlegerwohnung – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt mit einer Wohnqualität, die man in dieser Größe nur selten findet.

## Raumaufteilung

- großzügiges Vorzimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche
- separates WC

- großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche

## Highlights

- ca. 37,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- wunderschöne Altbau-Raumhöhe
- helle Wohnküche mit zwei großen Fenstern
- moderne Einbauküche bereits vorhanden
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche
- hochwertige Parkettböden
- sofort bezugsfertig
- ideale Starterwohnung, Stadtwohnung oder Kapitalanlage

KP: € 150.000,-

Unser Service für Sie

Wir begleiten Sie persönlich von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe. Selbstverständlich unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern auch bei der optimalen Finanzierung Ihrer neuen Immobilie.

**Manche Wohnungen muss man besichtigen, um sie zu verstehen. Diese gehört definitiv**

**dazu. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Altbauwohnung zeigen zu dürfen.**

## **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