SCHNÄPPCHEN DES MONATS! | Renovierte Altbau-Wohnung| 2-Zimmer| Nahe dem 3. Bezirk | Top Anbindung | U3 Enkplatz | 7er 11er | A23



Objektnummer: 5531

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	103,55 €
USt.:	10,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien








SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE7 IMMOBILIEN
WOLKE7 IMMOBILIEN









Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnkomfort | Nahe dem 3. Bezirk | Hervorragende Infrastruktur

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 42 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, eine moderne Ausstattung und ihre attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum 3. Wiener Gemeindebezirk. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine kompakte Stadtwohnung mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung suchen.

Die beiden gut geschnittenen Wohnräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine helle, freundliche Atmosphäre. Die praktisch gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Das im Jahr 2022 modernisierte Badezimmer präsentiert sich in zeitgemäßem Design und verfügt über eine elegante Walk-in-Dusche, ein WC sowie hochwertige Fliesen. Der moderne Laminatboden unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage: Der nahegelegene 3. Bezirk, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an die A23, die U3 sowie mehrere Straßenbahnlinien gelangen Sie bequem in alle Teile Wiens.

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 42 m² Wohnfläche
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Modernisiertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche & WC
- Renovierung im Jahr 2022

- Moderner Laminatboden
- Helle Wohnräume
- Sehr gute Infrastruktur
- Hervorragende Anbindung an A23, U3 und Straßenbahn
- Nur wenige Minuten vom 3. Bezirk entfernt
- Ideal für Eigennutzer und Anleger

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 155.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap