

**Helle 3-Zimmerwohnung mit Entwicklungspotenzial:
Top-Lage in Simmering | Loggia mit Grünblick |
Sanierungsbedarf**



Objektnummer: 5555

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,72 m ²
Nutzfläche:	86,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	259.900,00 €
Betriebskosten:	185,22 €
USt.:	18,52 €
Provisionsangabe:	

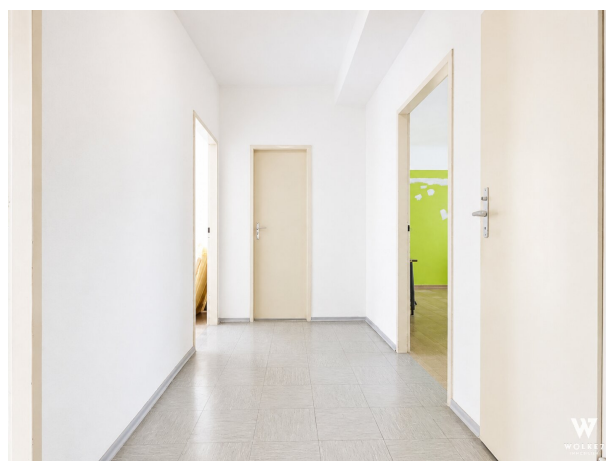
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

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









Objektbeschreibung

Im Zuge einer Verlassenschaft kommt diese ca. **82 m² große 3-Zimmerwohnung mit Loggia** zum Verkauf. Sie bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine günstige und intelligent geschnittene Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Ob als erstes Eigenheim, für junge Familien oder als Kapitalanlage – dank der großzügigen Raumaufteilung, der ruhigen Wohnatmosphäre und des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses bildet diese Wohnung die ideale Grundlage für individuelle Wohnträume. Als Verlassenschaftsobjekt besteht Sanierungsbedarf, gleichzeitig eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Keyfacts

- **Ca. 82 m² Wohnfläche + ca. 5m² Wohnnutzfläche Außenbereich**
- **3-Zimmerwohnung** im Erdgeschoss (kein Lift)
- Praktische Raumaufteilung:
 - Vorraum
 - Wohnzimmer mit Loggia
 - separate Küche
 - zwei Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer oder Büro
 - Badezimmer
 - separates WC
 - großzügiger Abstellraum

- Ca. **5 m² südwestlich ausgerichtete Loggia** mit Blick ins Grüne
- Ruhige Sackgasse mit kaum Verkehrslärm und hoher Privatsphäre, kein direktes Gegenüber
- Moderne **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- Moderne **Sicherheitstüre**
- Kunststoffboden in den Wohnräumen
- Warmwasseraufbereitung über Gasetagenheizung – **Gasanschluss in der Wohnung vorhanden**, wodurch eine Umrüstung auf eine moderne Gasheizung unkompliziert möglich ist.
- Beheizung über Gas- bzw. Koksöfen
- Großzügiges, trockenes Kellerabteil im Preis inkludiert
- Waschküche und Fahrradabstellraum im Haus vorhanden
- Gepflegte Wohnhausanlage mit engagierter Hausgemeinschaft
- Tiefgarage in der Wohnanlage vorhanden, ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Sanierungsbedarf:

- Küche erneuerungsbedürftig
- Badezimmer und WC funktionstüchtig, jedoch nicht mehr zeitgemäß
- Heizsystem modernisierungsbedürftig
- Erneuerung von Stromleitungen und Sicherungskasten empfehlenswert
- Malerarbeiten im Wohnzimmer erforderlich

Fazit

Die Wohnung bietet durch ihre solide Grundsubstanz, das gepflegte Wohnhaus sowie den großzügigen Grundriss hohes Entwicklungspotenzial. Wer eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit viel Gestaltungsspielraum zu einem attraktiven Kaufpreis sucht, findet hier eine ausgezeichnete Gelegenheit. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Investition – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

? 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 259.900

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:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@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 Exposé 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap