# Altbau-Erstbezug nach Sanierung- U3 Simmering - Gratis Tischlerküche



**Objektnummer: 7485/260**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Simmeringer Hauptstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 49,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 75,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,93 |
| **Kaufpreis:** | 219.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 212,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 85,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

7.884,00 € inkl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Claudia Baumgartner**

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien





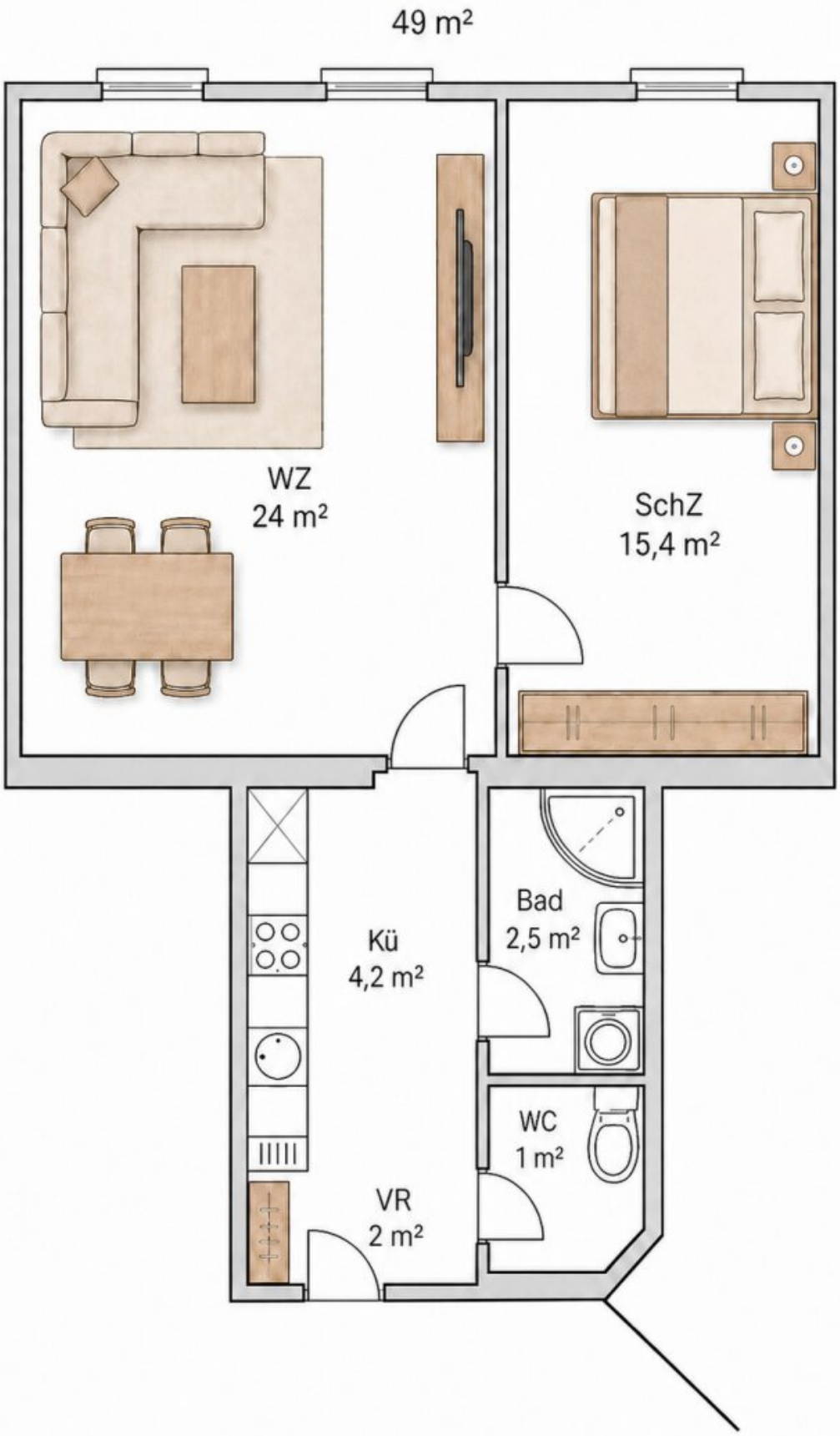



KI-Visualisierung






EINBAHN
TRAFIK
73A


49 m²
WZ
24 m²
SchZ
15,4 m²
Kü
4,2 m²
Bad
2,5 m²
WC
1 m²
VR
2 m²

# Objektbeschreibung

**Altbauflair trifft modernen Wohnkomfort – mitten in Simmering!**

Diese komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines klassischen Altbaus in der Simmeringer Hauptstraße.

Auf ca. 49 m² erwarten Sie großzügige Altbau-Raumhöhen von 3,15 Metern, einer schöner Parkettboden und ein gut nutzbarer Grundriss.

Neue 3-fach verglaste Fenster sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Badezimmer mit Dusche und das WC sind praktisch voneinander getrennt.

Die Wohnung wird als **Erstbezug nach Komplettsanierung** übergeben – einziehen und wohlfühlen!

**Besonderes Goodie:** Eine qualitativ hochwertige Original-Tischlerküche kann vom Verkäufer GRATIS eingebaut werden (siehe Homestaging bei den Fotos, exklusive Geräte).

**Öffi-technisch spielt die Lage alle Stückerl:** Die U3-Station und der Bahnhof Simmering sind nur wenige Gehminuten entfernt. Mit der U3 gelangen Sie direkt Richtung Landstraße, Stephansplatz, Volkstheater und Westbahnhof. Zusätzlich stehen die S-Bahn, die Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie die Buslinien 69A, 72A und 73A zur Verfügung. Die nächste Straßenbahn hält nur rund 50 Meter, der Bus etwa 75 Meter entfernt.

Auch im Alltag ist alles schnell erledigt: Supermärkte befinden sich bereits ab ca. 275 Metern Entfernung, eine Bäckerei liegt rund 375 Meter entfernt und ein Einkaufszentrum erreichen Sie nach ca. 850 Metern. Apotheke, Ärzte, Banken, Post, Schulen und Kindergarten sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Sie sind mit dem Auto unterwegs? Der Abgang in die WIPARK Garage Simmering befindet sich vor dem Nachbarhaus.

Für Kaffee, Eis oder ein gutes Essen bietet die Simmeringer Hauptstraße eine vielfältige Auswahl. Das Sini Restaurant befindet sich direkt an derselben Adresse. Wiener Küche, asiatische Lokale, Cafés und eine Gelateria liegen ebenfalls in der näheren Umgebung.

Ein charmanter Altbau-Erstbezug für alle, die hohe Räume, modernes Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur schätzen.

Schicken Sie uns gerne gleich eine Anfrage für eine Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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