

**Da schau her: Altbau-Erstbezug - Tischlerküchen-Zuckerl -
U3 Simmering**



Objektnummer: 7485/260

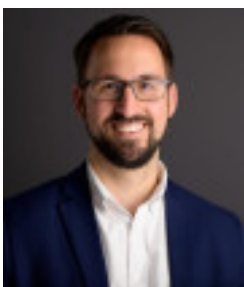
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	212,00 €
Sonstige Kosten:	85,00 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

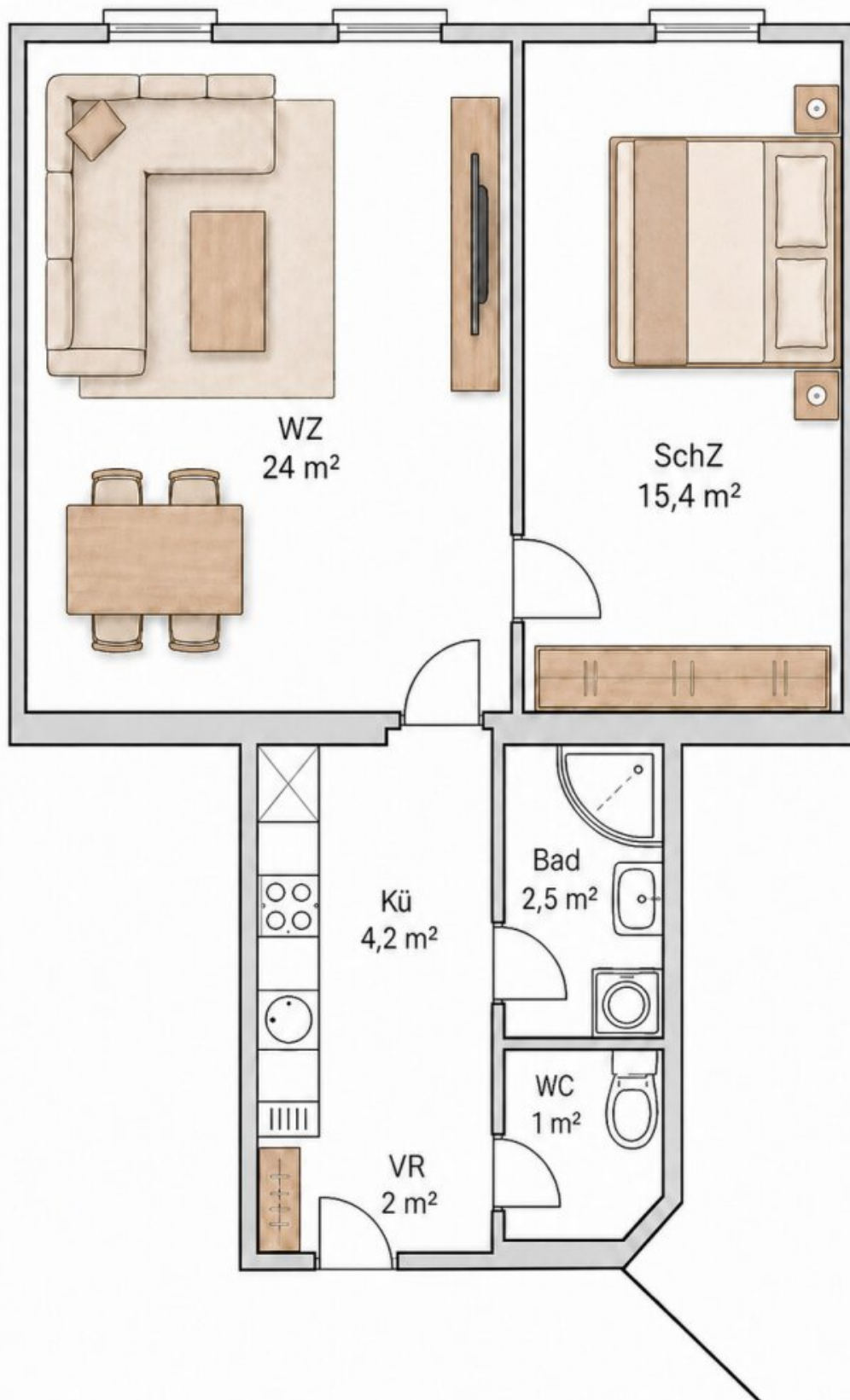
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien







49 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 zum halben Preis vom Verkäufer eingebaut werden (siehe Homestaging bei den Fotos).

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