++ Wohnen in Simmering mit niedrigen Betriebskosten und Tiefgaragenplatz I MB IMMOBILIEN ++



garten Juni 2026

Objektnummer: 4617

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kimmerlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Nutzfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m²
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,58 kWh / m² * a
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	175,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien

















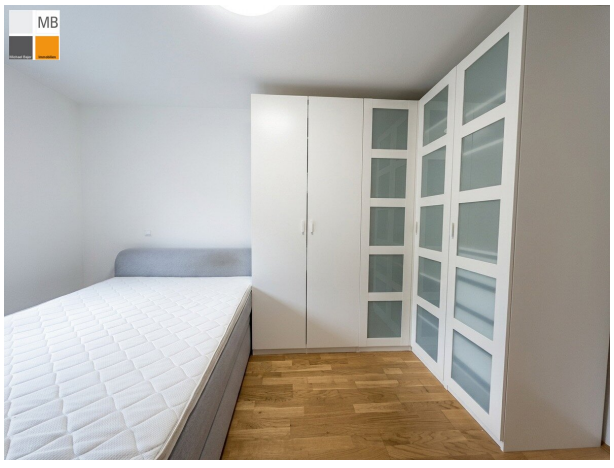








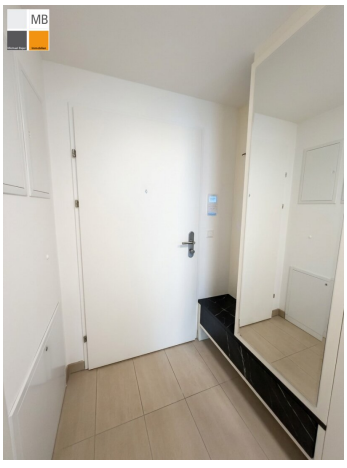










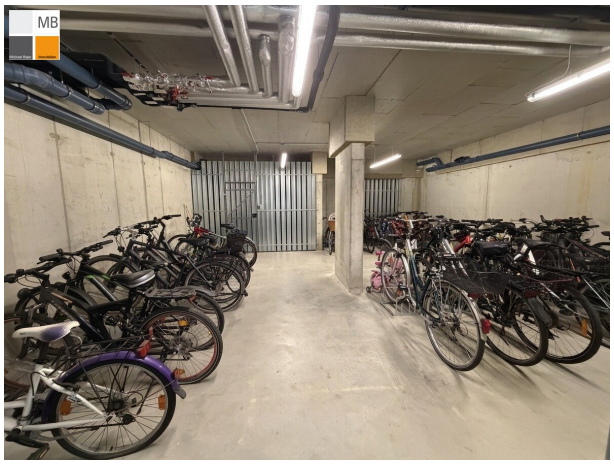


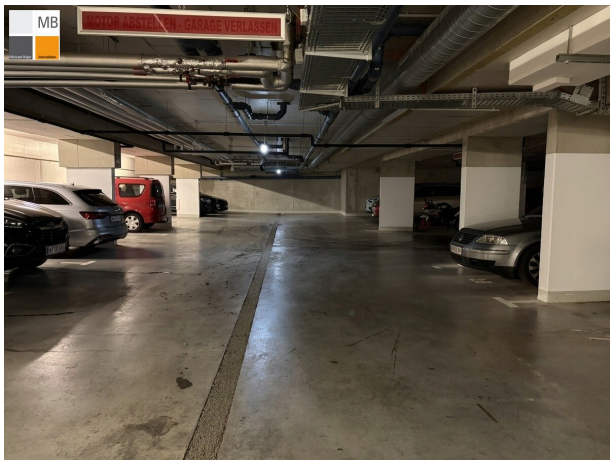








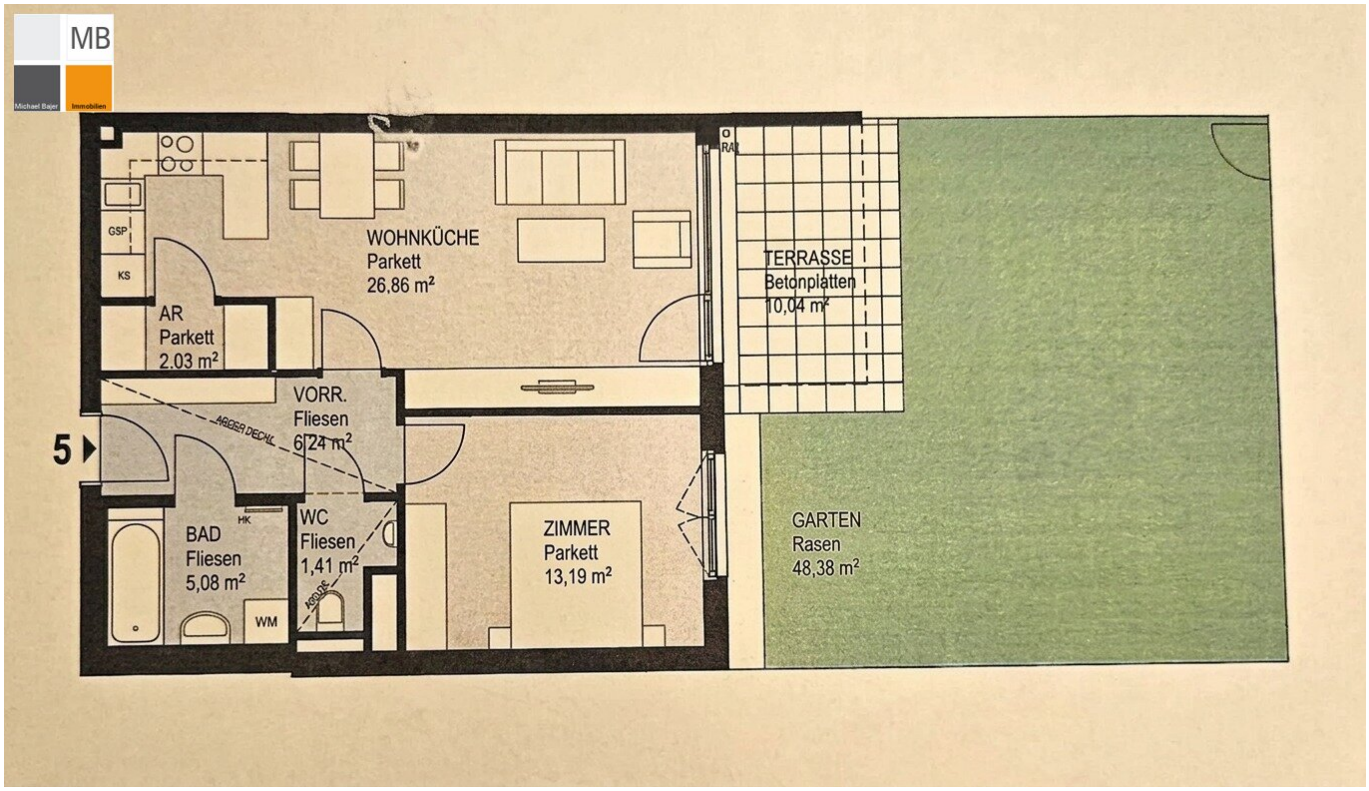









Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


MB
Michael Bajer
Immobilien
5
GSP
KS
AR
Parkett
2,03 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
26,86 m²
TERRASSE
Betonplatten
10,04 m²
ARBEITSDECKE
VORR.
Fliesen
6,24 m²
HK
BAD
Fliesen
5,08 m²
WM
WC
Fliesen
1,41 m²
ARBEITSDECKE
ZIMMER
Parkett
13,19 m²
GARTEN
Rasen
48,38 m²

Objektbeschreibung

NEU! ? Wohnen mit eigenem Garten und Terrasse im Grünen!

Diese **55 m² große, charmante und altersgerechte 2?Zimmer?Gartenwohnung** vereint modernes offenes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine idyllische Grünlage. Perfekt für **Singles, junge Paare und Senioren**, die Komfort und Natur schätzen. Eine barrierefreie komplett altersgerechte Wohnung, in die Sie sofort einziehen können! Lediglich die Koffer benötigen Sie!

Genießen Sie sonnige Stunden im Freien!

- sonniger **Eigengarten** – ideal zum Entspannen
- **Terrasse** mit ruhigem Grünblick
- **Kaufpreis: EUR 270.000** inklusive aller **neuen** Möbel (siehe Fotos) + **Tiefgaragenplatz INKLUDIERT!**
- **Betriebskosten: nur EUR 175,43 inklusive Steuern, Rücklagen und BK Garage!**
- **Heizungs- und WW-Akonto sind gesamt nur EUR 101,21**

? Moderne Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

- Helle, freundliche Raumaufteilung
- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung** für angenehme Wärme!
- **neue Einbauküche mit allen Geräten** – stilvoll & funktional (Induktionsherd, Backrohr in Schulterhöhe, Kühl-/Gefrierkombi
- Badezimmer mit **Badewanne, Waschmaschine und Wäschetrockner - alles neu und inkludiert!**
- Alle Fenster haben Insektenschutzgitter und einbruchsichere elektrische Außenjalousien
- **Personenaufzug** für barrierefreien Zugang
- **Großes Kellerabteil mit Regalen!**

? Perfekte Lage & Infrastruktur

Alles, was Sie täglich brauchen, ist bequem erreichbar:

- Bus zur U3 Simmering & Straßenbahn 71 in Gehnähe
- Gute Verbindung in die Innenstadt
- Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt & Tankstelle mit Billashop fußläufig erreichbar
- Urbanes Leben trifft hohe Lebensqualität

? Nachhaltig & effizient

- **Fernwärme** – umweltfreundlich & zuverlässig

? Rasch einen Termin vereinbaren und vielleicht die preiswerteste Wohnung weit und breit besichtigen:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.750m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap