

Riesige Altbauwohnung mit wenig Modernisierungsbedarf!



Objektnummer: 6846

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 96,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 167,20
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	354,45 €
USt.:	35,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

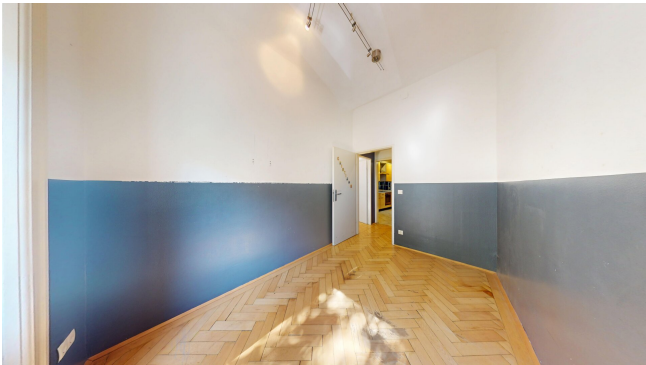
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00



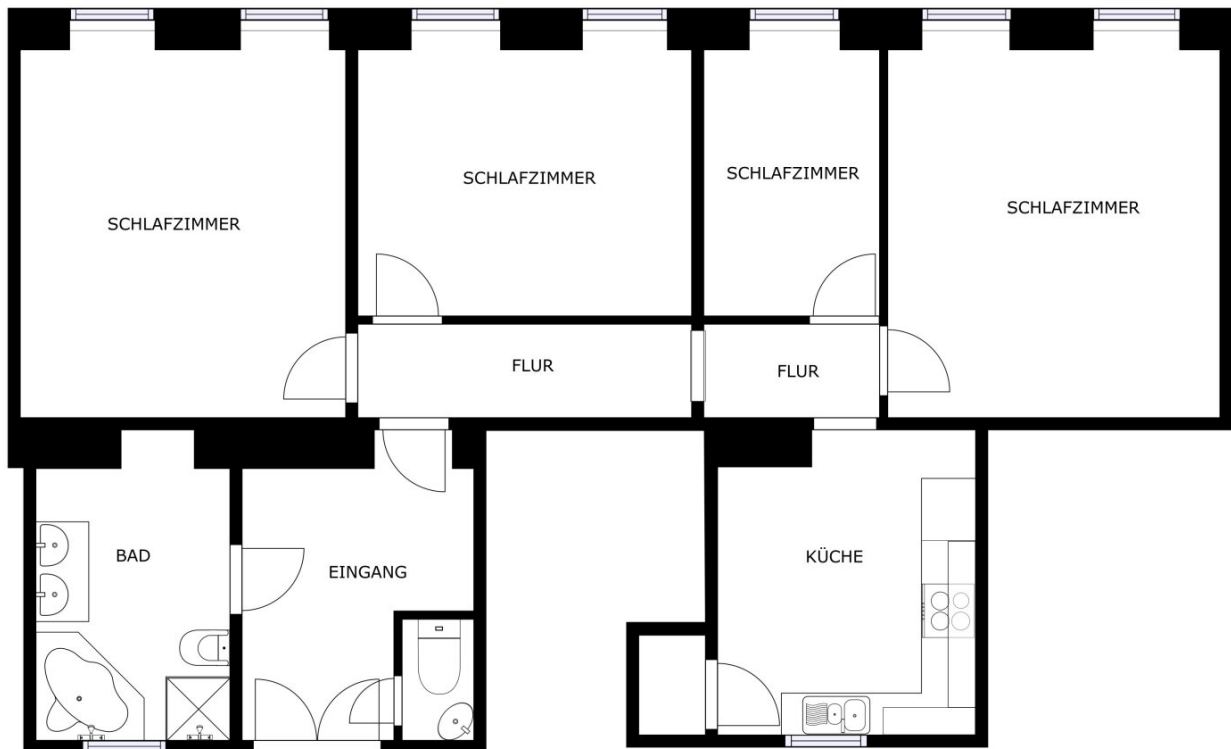












ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Familien mit viel Platzbedarf. Hochqualitativer Simmeringer Altbau-Wohnraum zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Bitte klicken Sie hier zu unserer 3D-Tour](#)

LAGE:

Zeitsparend - Zentral gelegen und optimal angebunden. Nähe Simmeringer Platz. Direkt bei U+S-Bahn, Straßenbahn und Bus, 12 Minuten zum Stephansplatz, 15 Minuten zum Flughafen, 5 Minuten zum Hauptbahnhof und Autobahnnetz.

Lebensqualität und Erholungswert - Die umliegende Infrastruktur lässt absolut keine Wünsche offen. In fußläufiger Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, reichhaltige Gastronomie und Vieles mehr (siehe Grafik). Super Freizeitwert, nahegelegene Erholungsgebiete sind in wenigen Minuten fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar.

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Richtig viel Platz - Zentral über Flur begehbare 107 Quadratmeter mit 3 großen und einem kleineren Wohnraum, großer separater Wohnküche mit allen elektrischen Geräten samt angrenzendem Abstellraum, riesiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet und Doppelhandwaschbecken, separates WC und großer Vorraum.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden - die Wohnung befindet sich in gutem Zustand in gepflegtem Haus. Elektrik,

Heizung, Bad und WC befinden sich in einwandfreiem Zustand. Die Küche ist zwar schon älter aber funktionsfähig. Modernisierungsarbeiten sind vor allem an den Wänden vorzunehmen, die Parkettböden in den Wohnräumen sollten wohl neu versiegelt werden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung und die Großzügigkeit der Wohnung angenehmen Wohnkomfort für Familien mit Platzbedarf. Die Highlights der Wohnung stellen die zentrale Lage und die Größe zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis dar.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap