

Großzügiges Wohnen nahe Gasometer - ca. 101 m² & 4 Zimmer



Objektnummer: 1010

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	178,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

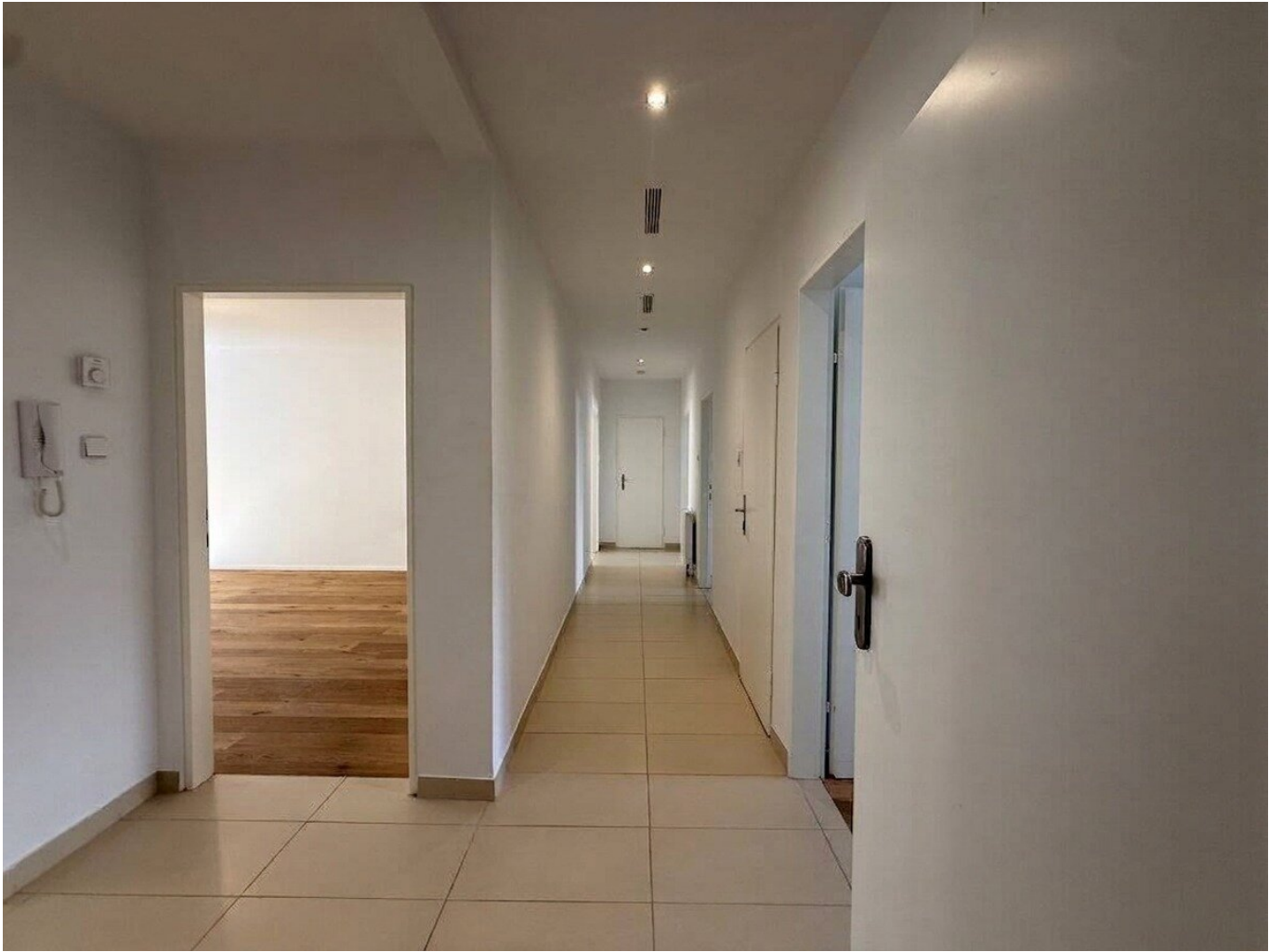
Ihr Ansprechpartner



Mathias Urbanek

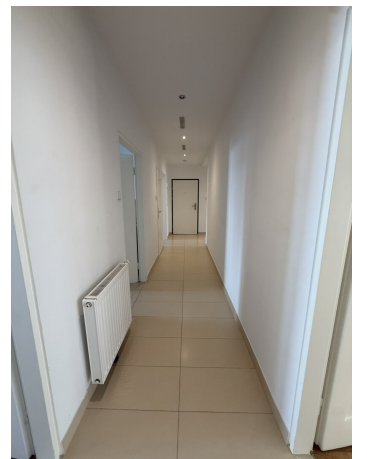
VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

H +43 676 722 72 64

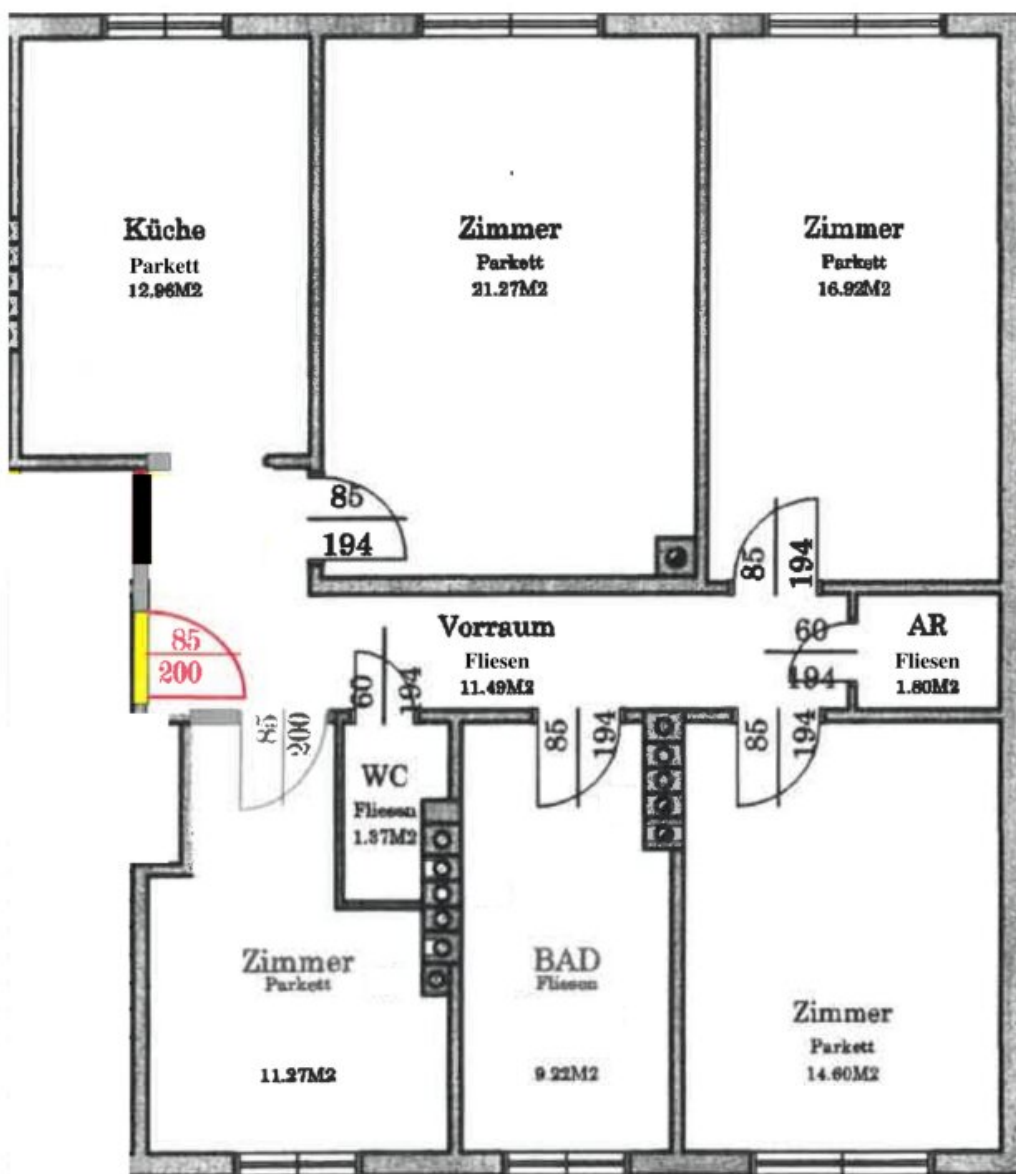












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene **4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 101 m² Wohnfläche** im 2. Stock einer größeren Wohnhausanlage in Wien-Simmering. Ein **Aufzug** ist vorhanden und sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1974, die Wohnung wurde laut vorliegenden Unterlagen **2013 kernsaniert** und befindet sich in einem **sehr guten Zustand**.

Der Grundriss zeichnet sich durch eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche und großzügige Raumdimensionen aus. Vom zentral gelegenen Vorraum sind die wesentlichen Bereiche der Wohnung gut erschlossen. Insgesamt stehen **vier Zimmer** zur Verfügung, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben – beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Küchenzeile sowie einen Essbereich. Das großzügige Badezimmer verfügt dem dargestellten Grundriss zufolge über **Badewanne, Dusche und Waschbecken**. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates WC und einen praktischen Abstellraum**.

Besonders interessant ist die Wohnung für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten. Die vier separat nutzbaren Zimmer ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der individuellen Raumgestaltung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gas und Radiatoren**. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**. Ein Balkon, eine Terrasse oder Loggia ist nicht vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als **großzügige und vielseitig nutzbare 4-Zimmer-Wohnung in gut angebundener Lage von Wien-Simmering**, die insbesondere durch ihre Wohnfläche, den funktionalen Grundriss, den sehr guten Zustand sowie Aufzug und Kellerabteil überzeugt.

Diese Wohnung schon ab € 21.500 Eigenmitteln kaufen?

Mit dem **pinyya-Modell** könnte der Einstieg in diese Wohnung bereits mit **5 % Eigenmitteln – das entspricht bei einem Kaufpreis von € 425.000 nur € 21.500** – möglich sein.

Sie erwerben von Beginn an einen eigenen Anteil an der Wohnung und können diesen mit der Zeit weiter erhöhen. pinyya organisiert die Finanzierung des verbleibenden Anteils.

[pinyya – Der faire Weg zu Wohnungseigentum und Immobilieninvestitionen](#)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap