

**HELLE TEILRENOVIERTE 2-ZIMMER-WOHNUNG mit LIFT
bei U3 Simmering**



Objektnummer: 5570/884

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	89,08 €
Heizkosten:	73,12 €
USt.:	21,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

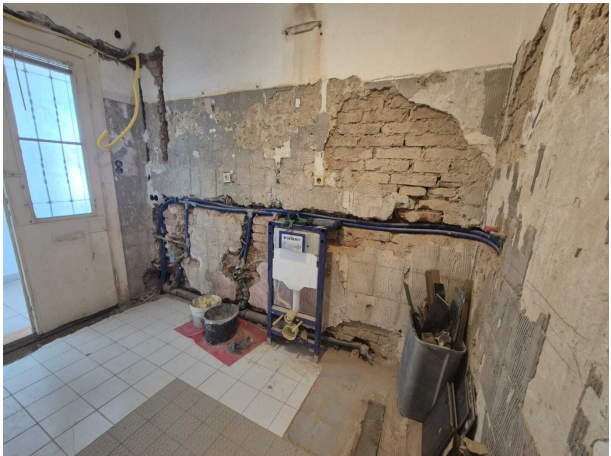
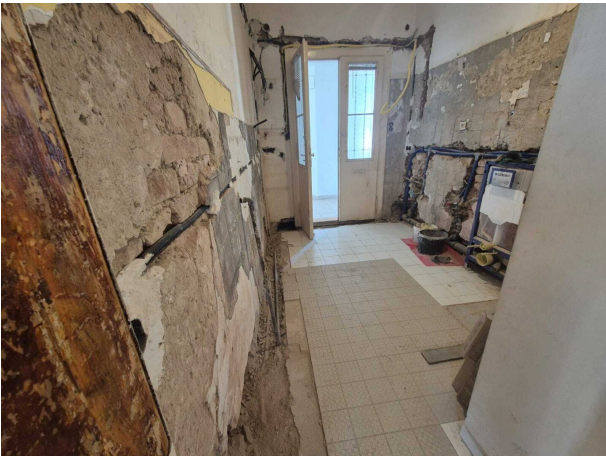
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

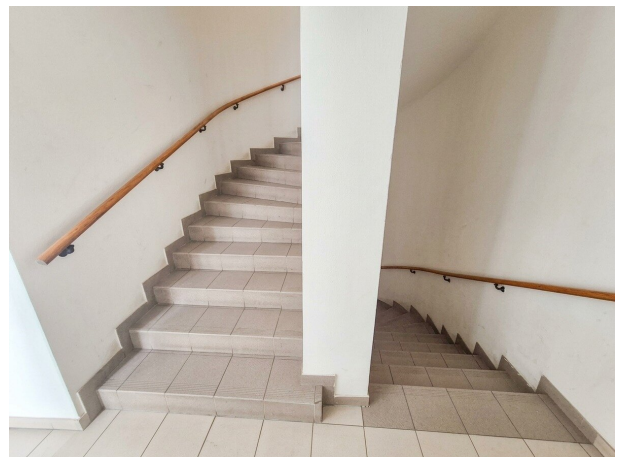
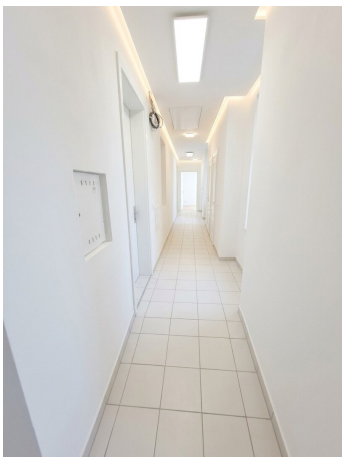
T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **bestandsfreie Altbauwohnung mit ca. 39,59 m² Nutzfläche** in der **Lorystraße, 1110 Wien**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines klassischen Wiener Wohnhauses** und ist bequem über den vorhandenen **Personenlift** erreichbar. Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahre modernisiert; unter anderem erfolgten ein Dachgeschossausbau sowie die Errichtung eines Personenaufzuges.

Durch die **Bestandsfreiheit** eignet sich die Wohnung sowohl für **Eigennutzer** als auch für Anleger, die die Einheit nach ihren eigenen Vorstellungen adaptieren, sanieren und anschließend vermieten möchten.

Bereits durchgeführte Arbeiten

Wesentliche technische Vorarbeiten wurden bereits erledigt:

- **WC Verrohrung in die Wohnung wurde hergestellt**, wodurch die Voraussetzungen geschaffen wurden, das bislang am Gang befindliche WC künftig innerhalb der Wohnung zu situieren
- **Anschluss an die Hauszentralheizung und Warmwasseraufbereitung wurde bereits abgeschlossen**
- **Elektrik komplett erneuert**
- **aktueller E-Befund vorhanden und kann auf Wunsch gerne übermittelt werden**
- **BK, Lift und Reparaturrücklage ohne WARMWASSER nur bei ungefähr € 200 monatlich**

Damit wurden bereits wichtige infrastrukturelle Maßnahmen gesetzt, während die weitere Gestaltung und Sanierung individuell durch den neuen Eigentümer erfolgen kann.

Die Wohnung bietet dadurch eine gute Ausgangsbasis, um aus der kompakten Altbaufläche

ein modernes und attraktives Zuhause zu schaffen.

Die rund **39,59 m²** verteilen sich folgendermaßen auf:

- Vorraum/Küche: ca. **7,79 m²**
- Zimmer: ca. **21,45 m²**
- Kabinett: ca. **10,35 m²**

Die großzügige **Raumhöhe von ca. 3,10 m** vermittelt das für Altbauwohnungen typische angenehme Raumgefühl.

Das große Zimmer sowie das Kabinett sind zur **Lorystraße** orientiert. Die Wohnung verfügt über **Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung**. Ein Duschbereich mit Waschbecken befindet sich innerhalb der Wohnung. Ein **Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet**.

Die Wohnung bietet aufgrund ihrer kompakten Größe und klassischen Raumstruktur interessantes **Sanierungs- und Gestaltungspotenzial, wobei schon Vorarbeiten geleistet wurden**. Insbesondere für Käufer, die eine kleine solche Wohnung mit perfekter Aufteilung individuell gestalten möchten, stellt das Objekt eine attraktive Gelegenheit dar.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der **Lorystraße im 11. Wiener Gemeindebezirk**, nur wenige Gehminuten von der Simmeringer Hauptstraße entfernt.

Die Umgebung verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bzw. fußläufiger Umgebung. Die Lorystraße selbst ist überwiegend durch **Anrainerverkehr geprägt**.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U3 Simmering – ca. 4 Gehminuten**
- **S-Bahn / REX Simmering – ca. 4 Gehminuten**

- **Straßenbahnlinien 11 und 71 – ca. 4 Gehminuten**
- **Buslinie 15A – ca. 2 Gehminuten**
- **Buslinie 69A – ca. 4 Gehminuten**

Durch die U3 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Highlights

- **bestandsfrei / sofort verfügbar**
- **ca. 39,59 m² Nutzfläche**
- **2 Zimmer**
- **2. Obergeschoss**
- **Personenlift**
- **klassische **Altbau-Raumhöhe von ca. 3,10 m****
- **Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung**
- **Duschbereich innerhalb der Wohnung**
- **Kellerabteil**

- interessantes **Sanierungs- und Entwicklungspotenzial**
- **Hauszentralheizung und Warmwasseraufbereitung bereits angeschlossen**
- **WC Rohr bereits in der Wohnung**
- geeignet für **Eigennutzer und Anleger**
- nur wenige Gehminuten zur **U3 Simmering**
- hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- sehr gute Infrastruktur

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen selbstverständlich gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.250m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap