2 Zimmer Wohnung mit Balkon und viel Gestaltungspotenzial in absoluter Ruhelage

Objektnummer: 5387/9022

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,00 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Gesamtfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	224.000,00 €
Betriebskosten:	112,60 €
USt.:	11,26 €

Provisionsangabe:

8.064,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

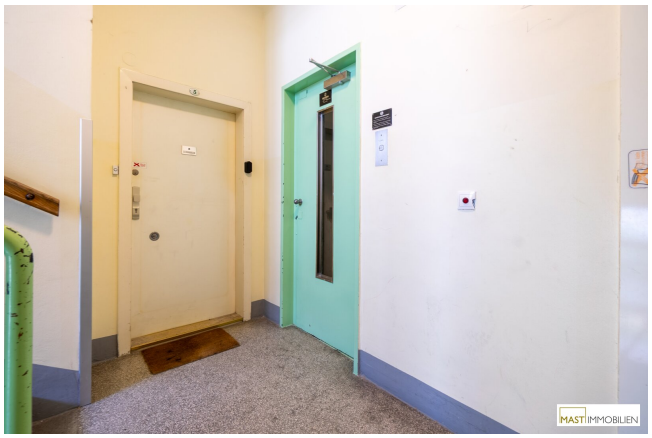
MAST IMMOBILIEN

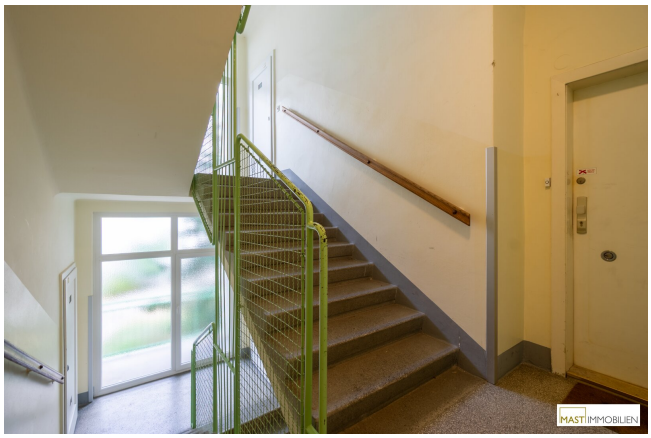
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese ca. **58 m² große 2-Zimmer-Wohnung** überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage und bietet gleichzeitig viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Hofgebäudes**. Durch die Lage des Gebäudes im Innenhof ist die Wohnung angenehm vom Straßenverkehr abgeschirmt und bietet dadurch eine **absolute Ruhelage** – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und entspanntes Wohnen legen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **58 m²** sowie einen ca. **3 m² großen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bzw. im geschützten Innenhof bietet.

Der derzeitige Zustand der Wohnung ist **leicht sanierungsbedürftig**. Dies eröffnet jedoch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Ob moderne Raumgestaltung, hochwertige Materialien oder ein persönlicher Wohnstil – hier lässt sich mit überschaubarem Aufwand ein schönes Zuhause schaffen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock und ist bequem über den vorhandenen Personenlift erreichbar**, wodurch auch ein komfortabler Zugang gewährleistet ist.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **58 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- ca. **3 m² Balkon**
- **1. Obergeschoss**
- **Personenlift vorhanden**
- **Hofgebäude – dadurch absolute Ruhelage**

- angenehm vom Straßenverkehr abgeschirmt
- leicht sanierungsbedürftiger Zustand mit **attraktivem Gestaltungspotenzial**
- ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn U3 – Station Simmering:** direkte Verbindung Richtung **Stephansplatz, Wien Mitte und Ottakring**. VVienna U-Bahn+1
- **S-Bahn S80:** Anschluss am Bahnhof **Wien Simmering**, wodurch eine schnelleAnbindung an weitere Wiener Bezirke und das regionale Bahnnetz gegeben ist. ÖÖBB-Bahnhöfe
- **Straßenbahnlinien 11 und 71:** entlang der Simmeringer Hauptstraße mit Verbindungen Richtung Innenstadt bzw. Zentralfriedhof/Kaiserebersdorf. MMoovit
- **Buslinien 69A, 72A und 73A** sowie weitere regionale bzw. Nachtverbindungen sorgen für zusätzliche Flexibilität. MMoovit
- **Nachtbus N71:** bietet auch in den Nachtstunden eine Verbindung zwischen Kaiserebersdorf und dem Zentrum. MMoovit
- Der **Bahnhof Wien Simmering** ist eine wichtige Umsteigestelle zwischen U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus. ÖÖBB-Bahnhöfe

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per Mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: Käuferabhängig (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap