

Kompakte 3 Zimmer mit viel Potential in saniertem Haus!



Objektnummer: 6927

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	163,58 €
USt.:	16,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

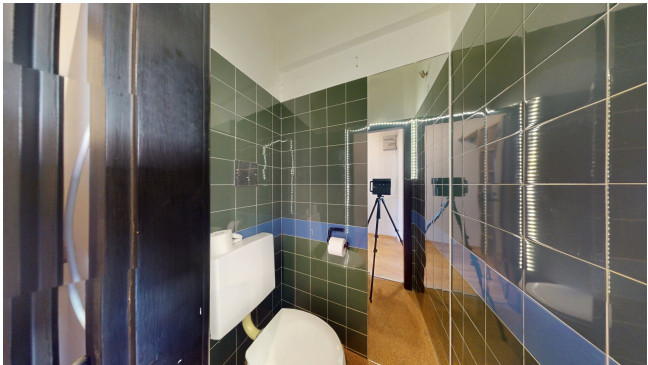
Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

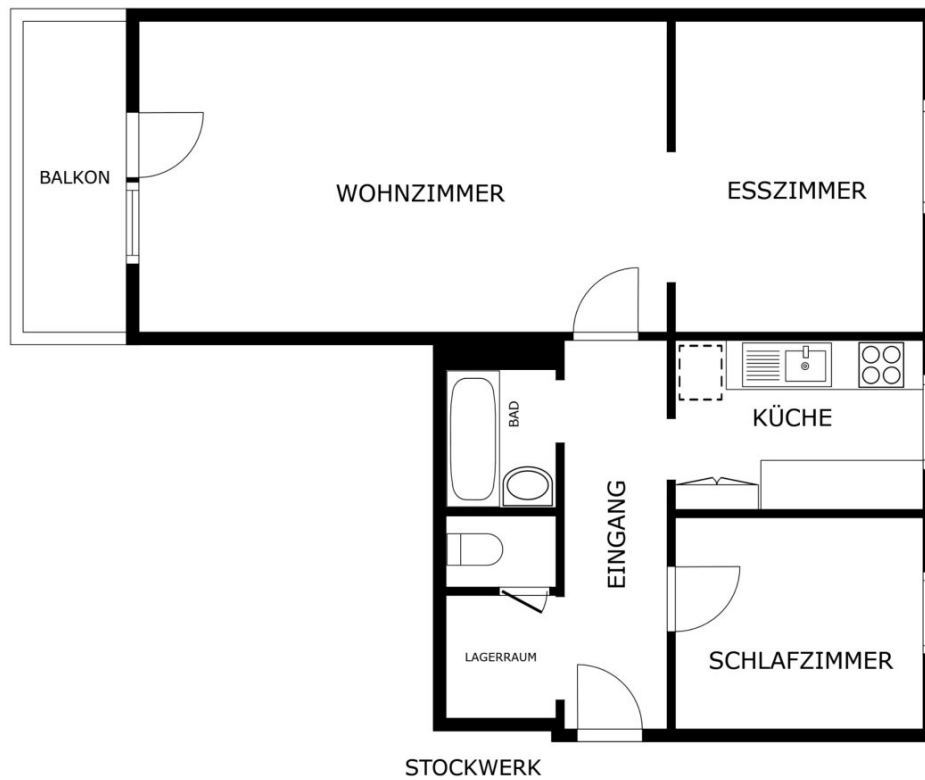












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Paare und Familien zur Eigennutzung oder für Anleger mit WG-Vermietungskonzepten geeignet. Sie verfügt über sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis!

3D TOUR:

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

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

LAGE

Zentrale Lage und hoher Freizeitwert - Die Wohnung befindet sich in einem aufstrebenden Grätzl in ausgezeichneter Simmeringer Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung (Schnellbahn, Bus in unmittelbarer Nähe, U-Bahn fußläufig erreichbar) und Top-Verbindung zum Autobahnnetz. Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit guter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Kein verlorener Millimeter - ausgezeichneter, kompakter Grundriss - 3 Zimmer und separate Küche auf 62,5qm, separates WC, Bad mit Wanne, Garderobe und sehr schöner 7,5 qm Balkon mit Fernblick und grünem Innenhof. Bei Bedarf kann der Grundriss einfach umgestaltet werden, um eine zentral begehbare Wohnung mit 3 separaten Zimmern und Begegnungszone zu erhalten. Das Haus wurde vor wenigen Jahren thermisch saniert, verfügt über neue Fenster mit Außenjalousien und daher gute Energieeffizienz. Schönes Kellerabteil im gepflegten Haus vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Tolles Modernisierungspotential zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis - Derzeit ist der Grundriss optimal für eine Pärchen- oder Familienwohnung ausgelegt, könnte aber über eine Grundrissveränderung auch zu einer 3er-WG-Wohnung umgestaltet werden. In der Wohnung besteht Modernisierungsbedarf, der vom Umfang und Kosten nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer gestaltet werden kann. Die Hebung des Verbesserungspotentials kann auf einmal oder etappenweise durchgeführt werden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der Zustand des Hauses, der Grundriss der Wohnung, der Balkon mit Fernblick sowie die Verbesserungsmöglichkeiten nach persönlichem Geschmack hohe Lebensqualität, Wohnkomfort und viel Potential zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Parkplätze für die Wohnungseigentümer stehen im Innenhof begrenzt und kostenfrei zur Verfügung.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap