+++ Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten | Ideale Raumaufteilung | Ausgezeichnete Infrastruktur I Nähe 3. Bezirk +++



Objektnummer: 6196

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	155,80 €
USt.:	17,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

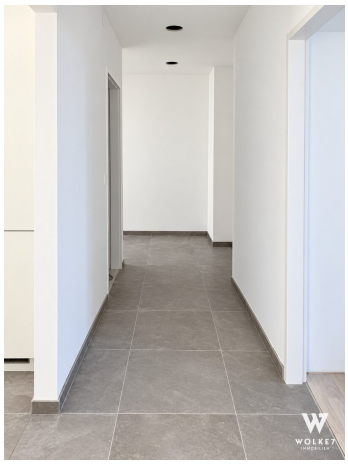
Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

















Objektbeschreibung

In guter Lage unweit des 3. Bezirks, erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² in Simmering. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und überzeugt durch ihre hellen Räumlichkeiten, eine praktische Raumaufteilung und einen angenehmen Weitblick. **Ob als erstes Eigenheim, gemütlicher Rückzugsort zu zweit oder attraktive Stadtwohnung: Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

Key Points:

- ca. **63 m² Wohnfläche** mit 2 hellen, gut geschnittenen Zimmer
- **3. Stock mit Lift**
- Wohnung 2020 renoviert
- **Wohnhaus 2026 umfassend generalsaniert:** neue Fenster und Türen, neues Dach und Fassadendämmung
- moderne **Einbauküche mit Fenster**
- **Badezimmer mit Dusche und Fenster**
- **separates WC**
- Laminat- und Fliesenböden
- Gasetagenheizung
- moderne Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Kellerabteil
- **Gemeinschaftsgarten mit Grillmöglichkeit**
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- **gute Lage nahe dem 3. und 10. Bezirk**
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

- ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung

Die beiden **großzügig geschnittenen Zimmer** bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz zum Wohnen, Entspannen und Wohlfühlen. Ob gemütliches Wohnzimmer, komfortables Schlafzimmer oder ein zusätzlicher Arbeitsplatz im Homeoffice, hier lässt sich der Wohnraum ganz nach den individuellen Bedürfnissen gestalten.

Die Wohnung wurde im Jahr **2020 umfassend renoviert**. Dabei wurden unter anderem die Bodenbeläge erneuert sowie die Küche und das Badezimmer modernisiert. Eine separate Einbauküche, ein Badezimmer mit Tageslicht und Dusche sowie ein getrenntes WC sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das Wohnhaus präsentiert sich nach seiner umfassenden **Sanierung im Jahr 2026** in einem modernisierten Zustand. Neue Fenster und Türen, ein erneuertes Dach sowie eine rund 20 cm starke Fassadendämmung tragen zur verbesserten thermischen Qualität des Gebäudes bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist der **Gemeinschaftsgarten mit Grillmöglichkeit**, der zusätzlichen Raum zum Entspannen im Grünen bietet. Ein eigenes Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie ein Wasch- und Trockenraum ergänzen das Angebot.

Besonders **Singles und Paare** profitieren von der angenehmen Wohnungsgröße und den gut geschnittenen Räumlichkeiten. Auch für **Berufstätige und Pendler**, die Wert auf eine gute öffentliche Verkehrsanbindung legen, ist die Wohnung eine interessante Wahl.

Darüber hinaus bietet die Immobilie auch für **Anleger** eine attraktive Möglichkeit, in eine gepflegte Wohnung in verkehrsgünstiger Wiener Lage zu investieren.

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre **attraktive Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk**, unweit des 3. und 10. Bezirks, sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die fußläufig erreichbaren **Straßenbahnlinien 6, 11 und D**, die **Buslinie 69A** sowie die **S-Bahn-Station Geiselbergstraße** gewährleisten eine hervorragende öffentliche Anbindung, unter anderem zum **Wiener Hauptbahnhof**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Bildungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für höchsten Alltagskomfort. Der **Herderpark** und der **Tangentenpark an der Ostbahn** ergänzen die urbanen Vorzüge durch attraktive Grünflächen und vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 239.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 676 4139389

? E-Mail: l.klempirz@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap