Gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung | zentrale LAGE | 5 Gehminuten zur U3



Objektnummer: 569

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße 152
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	215,68 €
USt.:	21,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien





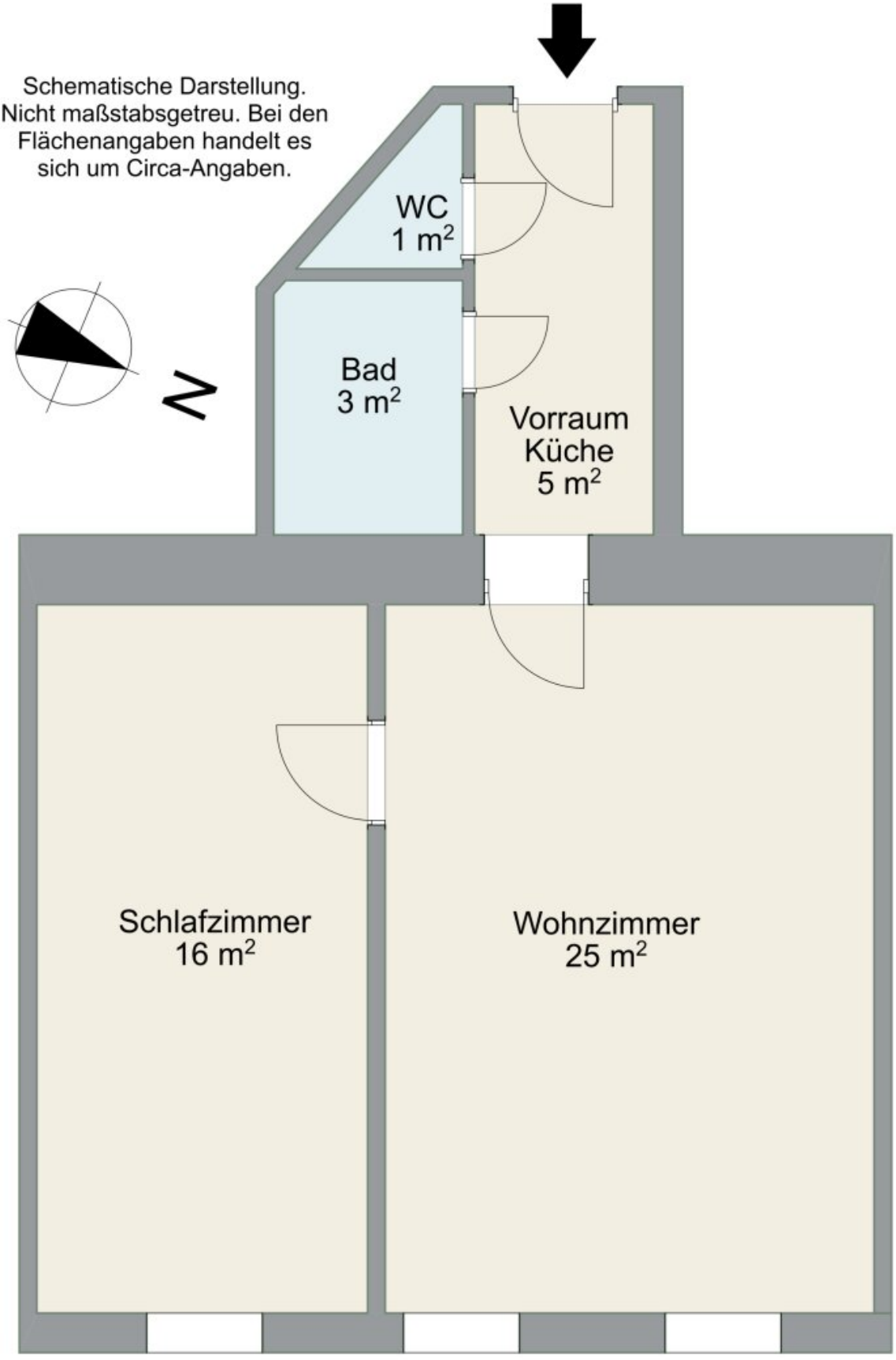











Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei den
Flächenangaben handelt es
sich um Circa-Angaben.
WC
1 m²
Bad
3 m²
Vorraum
Küche
5 m²
N
Schlafzimmer
16 m²
Wohnzimmer
25 m²

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gepflegte, helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum mit integrierter Küche
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- gut geschnittenes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separates WC

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 3. Stock eines klassischen Altbauhauses OHNE Lift und überzeugt durch ihren gut **durchdachten Grundriss** sowie eine **großzügige Raumhöhe** von ca. 3,20 m.

Die Wohnung wird über einen **Vorraum** mit integrierter **Küche** betreten. Rechter Hand befinden sich das **Badezimmer** mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein **separates WC**.

Der anschließende **Wohnbereich** bietet mit ca. **25 m²** ausreichend Platz für unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten und präsentiert sich angenehm hell. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das **Schlafzimmer**, das bei einer Breite von ca. 2,70 m genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt im **11. Wiener Gemeindebezirk Simmering** in der Simmeringer Hauptstraße 152 in einem **Jahrhundertwendehaus**, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend. Die Umgebung verbindet städtische Infrastruktur mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage besticht durch ihre **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**: In Gehweite befindet sich die U-Bahn-Station der **Linie U3 „Simmering“**, die Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum bringt. Zusätzlich stehen mehrere **Bus- und Straßenbahnlinien** (69A, 72A, 73A, 11, 71, D) zur Verfügung, mit denen Sie schnell und bequem weitere Stadtteile erreichen. Durch die Nähe zum **Bahnhof Wien-Simmering** sind auch regionale Zugverbindungen einfach nutzbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Gastronomie** – sind in unmittelbarer Nähe und oft fußläufig erreichbar. Die nahen Einkaufsstraßen und lokalen Geschäfte bieten ein breites Angebot für den täglichen Alltag.

Auch **Freizeit und Erholung** kommen nicht zu kurz: Parkanlagen, Grünflächen und Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar und laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter office@impuls-immobilien.at **bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

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 <250m
Apotheke <275m
Klinik <1.775m
Krankenhaus <3.650m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <50m
Universität <2.450m
Höhere Schule <2.800m

Nahversorgung
Supermarkt <275m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <450m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap