„Zwei Zimmer, drei Fenster – und mehr Platz, als 45,99 m² vermuten lassen"



Objektnummer: 7601

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,99 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	133,00 €
USt.:	14,70 €

Provisionsangabe:

6.660,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10
1030 Wien

T +43 1 997 4246
H +43 660 7675 153

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








1100 Wien, Gudrunstrasse 7
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso

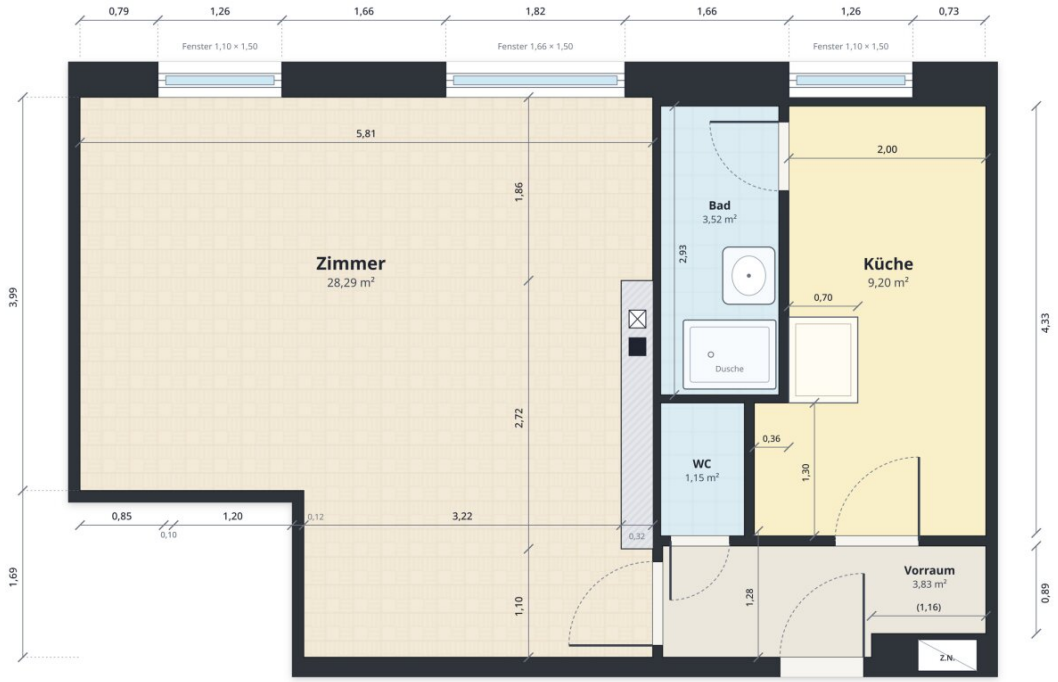

1100 Wien, Gudrunstrasse 7
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


1100 Wien, Gudrunstrasse 7
fermoso

Grundriss · Top 10

1100 Wien, Gudrunstrasse 7

45,99 m²
Wohnnutzfläche





Flächen

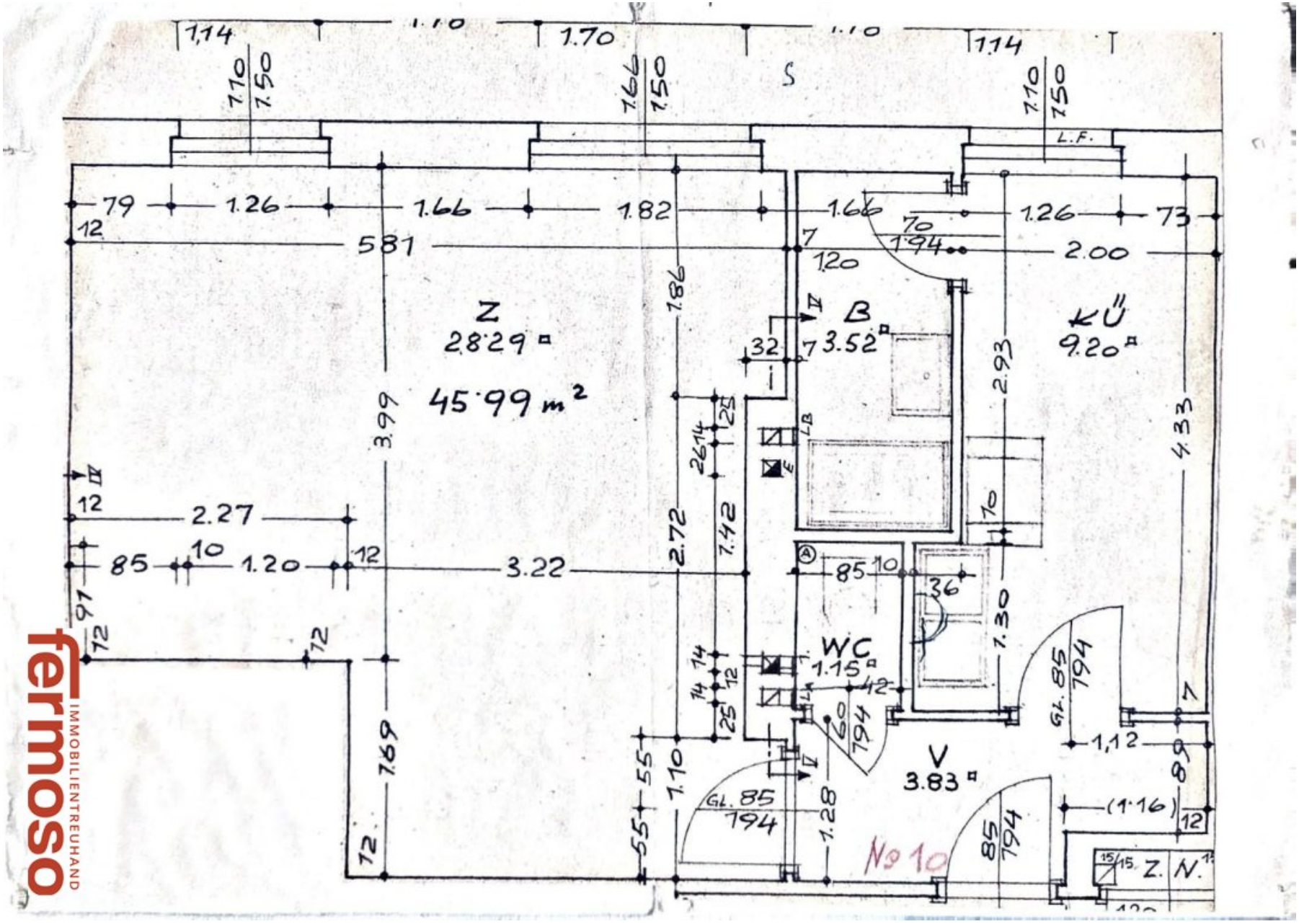
Zimmer	28,29 m²
Küche	9,20 m²
Vorraum	3,83 m²
Bad	3,52 m²
WC	1,15 m²
Gesamt	**45,99 m²**

Türen & Fenster

Eingangstür	0,85 × 1,94
Glastür Zimmer	0,85 × 1,94
Glastür Küche	0,85 × 1,94
Badtür	0,70 × 1,94
WC-Tür	0,60 × 1,94
Fenster (3×)	1,10 / 1,66 × 1,50

Maße in Metern laut Bestandsplan. Wandstärken und Einbauten schematisch dargestellt; Nachzeichnung ohne Gewähr, maßgeblich ist der Originalplan.

IMMOBILIENTREUHAND fermoso


1,14
1.70
1.14
7.10
7.50
7.66
1.50
7.10
7.50
L.F.
79
1.26
1.66
1.82
1.66
1.26
73
12
581
7
1.20
1.94
2.00
70
Z
28.29 □
45.99 m²
B
3.52 □
KÜ
9.20 □
32
1.86
2.93
4.33
3.99
2614
25
LB
2.27
12
85
10
1.20
12
3.22
2.72
7.42
85
10
36
1.30
WC
1.15 □
42
14
14
12
25
60
794
Gl. 85
794
1,12
89
12
7
769
55
55
1.10
V
3.83 □
Gl. 85
794
1.28
(1.16)
85
794
Nº 10
15/15
Z.
N.
97
72
72
72
12
10
osomo fermoso IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Der erste Blick täuscht hier zugunsten der Wohnung. 45,99 m² stehen im Grundbuch – und dann öffnet sich hinter dem Vorraum ein Zimmer von 28,29 m², dessen Fensterfront 5,81 Meter misst. Drei Fenster, zusammen 3,86 Meter Glas, dazwischen ruhige Wandflächen: Das Licht kommt nicht durch ein einzelnes Loch in der Wand, es kommt über die ganze Raumbreite.

Der Grundriss ist klar und ohne Umwege. Vom Vorraum führen zwei Glastüren – eine ins Zimmer, eine in die Küche –, und genau diese Türen machen den Unterschied: Sie holen Licht in den Gang, ohne die Räume aufzulösen. Die Küche ist mit 9,20 m² ein eigener Raum, mit eigenem Fenster und Platz für einen Tisch; hier wird gekocht, nicht nebenbei eine Kaffeemaschine bedient. Das Bad hat eine Dusche, das WC ist separat – bei 46 m² ist das keine Selbstverständlichkeit, sondern ein Argument.

Das große Zimmer kann vieles: wohnen und schlafen, arbeiten und Gäste empfangen, ohne dass eines dem anderen im Weg steht. Wer mehr Ordnung möchte, teilt es mit einem Regal; wer lieber offen wohnt, lässt es als einen Raum stehen. Dass die Fenster auf einer Seite liegen, ist bei diesem Schnitt kein Nachteil, sondern der Grund für die Ruhe im Raum – und für Wände, an denen man tatsächlich etwas aufhängen kann.

Was diese Wohnung nicht ist: ein Neubau, ein Loft, ein Versprechen auf morgen. Was sie ist: ein kompakter Bestand mit gutem Schnitt, drei Fenstern und einer Küche, in der man wirklich kocht.

Für wen sie passt: für den ersten eigenen Wohnsitz, für ein pied-à-terre in Wien, für Studium und Berufseinstieg – und für Anleger, die eine kleine, gut geschnittene Wohnung mit verlässlicher Nachfrage suchen. Simmering, an der Grenze zum dritten Bezirk, heißt kurze Wege: in die Innenstadt, zu Geschäften, Märkten und Grünflächen.

45,99 m², die sich nicht klein anfühlen. Am besten ansehen – und dabei einmal von der Fensterseite zurück in den Raum schauen.

AUF EINEN BLICK

Wohnnutzfläche 45,99 m²

Zimmer 28,29 m² (5,81 × 3,99 m)

Küche 9,20 m², eigenes Fenster

Vorraum 3,83 m², zwei Glastüren

Bad 3,52 m², Dusche

WC 1,15 m², separat

VB 185.000 Euro, wir freuen uns über passende Angebote.

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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 <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