Authentisch vollsanierte und voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Fernblick in Wien-Simmering – 73 m²



Objektnummer: 7939/2300163558

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Sonstige Kosten:	181,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

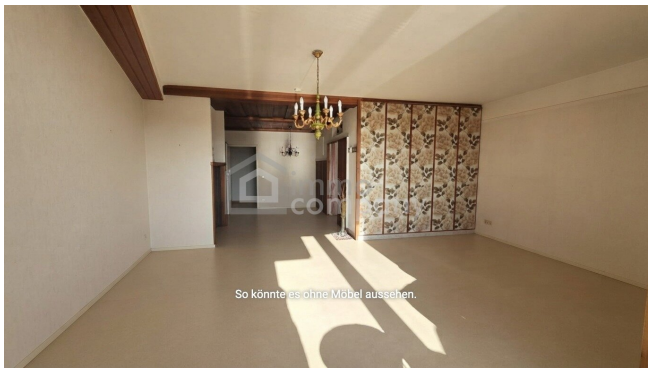
Ihr Ansprechpartner



Manuel Lunardi

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

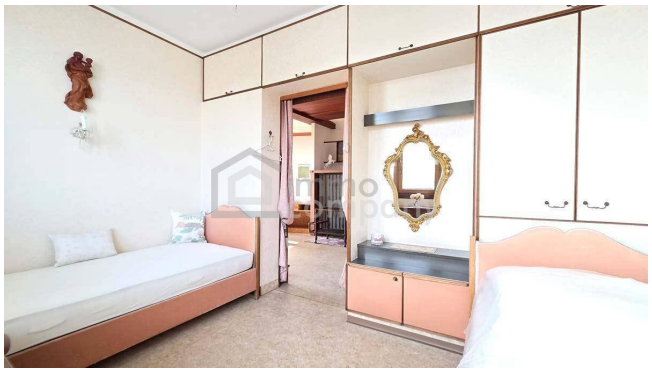




So könnte es ohne Möbel aussehen.



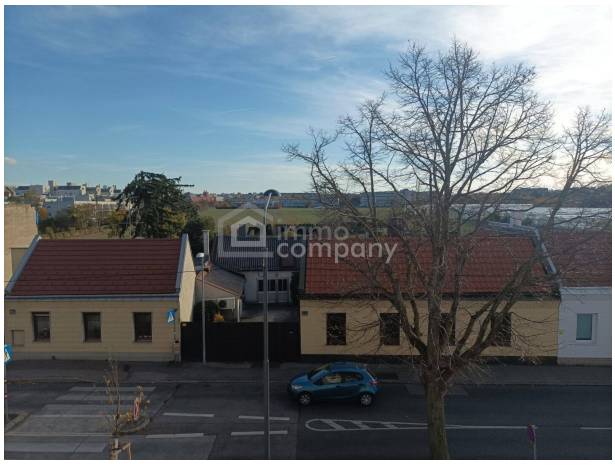












Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stilvolle, voll möblierte Wohnung mit Loggia und Fernblick in Wien-Simmering

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1110 Wien! Diese außergewöhnliche, rund **73 m² große Wohnung** überzeugt durch ihren großzügigen, loftartigen Grundriss, eine hochwertige, vom Tischlermeister maßgefertigte Einrichtung sowie eine sonnendurchflutete Loggia, run 6 m² groß, mit attraktivem Fernblick. Die Wohnung befindet sich in einem umfassend modernisierten Wohnhaus und wird **voll möbliert und sofort bezugsfertig** angeboten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter, vollverglaster Loggia und schönem Ausblick in Richtung Süden und Westen. Eine individuell angefertigte Kaminfeuerstelle verleiht dem Raum einen besonderen Charakter. Die geräumige, vollständig ausgestattete Wohnküche ist durch eine praktische Durchreiche mit Glasschiebetür mit dem Wohnbereich verbunden. Ein separates, helles Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Besonders hervorzuheben ist die **hochwertige Tischlerausstattung** mit maßgefertigten Einbauschränken, großzügigen Stauraumlösungen, stilvollen Holztäfelungen und massiven Echtholzmöbeln. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein Abstellraum sowie ein rund 6 m² großes Kellerabteil mit Tageslicht ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde in mehreren Bereichen modernisiert. Dazu zählen erneuerte Bodenbeläge, aufgefrischte Holzoberflächen, sanierte Innenjalousien, neue Sicherheitsschlösser sowie eine moderne Drehstromversorgung. Für angenehme Wärme sorgen eine neue **Vaillant-Speicherheizung mit 5 kW** und zusätzliche Infrarotpaneele.

Auch das Wohnhaus wurde umfassend aufgewertet und verfügt über eine neue hochwertige Fassadendämmung, einen neu eingebauten Personenaufzug sowie ein erneuertes Eingangstor. Zwei gemeinschaftliche Waschküchen und eine eigene Hausbetreuung runden das Angebot ab.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 73 m² Gesamtfläche mit loftartigem Grundriss
- 2 Zimmer, davon ein separates Schlafzimmer
- Voll möbliert mit maßgefertigten Tischlermöbeln

- Sonnige, vollverglaste Loggia mit Fernblick
- Großzügige, vollständig ausgestattete Wohnküche
- Individuell angefertigte Kaminfeuerstelle
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie separates WC
- Neue Vaillant-Speicherheizung und Infrarotpaneele
- Modernisiertes Wohnhaus mit neuer Wärmedämmung und Lift
- Kellerabteil mit ca. 6 m² sowie zusätzlicher Abstellraum
- Sofort verfügbar

Kaufpreis: EUR 185.000,–

Ob als gemütliches Eigenheim oder interessante Anlageimmobilie – diese Wohnung vereint individuellen Wohncharakter, großzügige Raumgestaltung und zahlreiche Modernisierungen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap