Frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung mit Grünblick | Loggia | Freier Mietzins | U3-Nähe



Objektnummer: 6251

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m²
Nutzfläche:	57,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	259.800,00 €
Betriebskosten:	111,73 €
USt.:	13,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

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




















WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südost-Loggia und Grünblick in ruhiger Lage von 1110 Wien

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnräumen und einer südöstlich ausgerichteten Loggia mit Grünblick. Frisch geschliffene Parkettböden, neu ausgemalte Wände und Türstöcke sowie eine neuwertige Küche aus 2023 sorgen für ein gepflegtes Wohnambiente. Die ruhige Lage, gute Infrastruktur und die Möglichkeit zur freien Mietzinsvereinbarung machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv.

KEY POINTS

- **Ca. 52,93 m² Wohnfläche mit 2 hellen Zimmern**
- **Ca. 3,63 m² Südost-Loggia** mit Grünblick
- **Frisch renoviert:** Sanierter Parkettboden, frisch ausgemalt
- Neuwertige **Einbauküche aus 2023**
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Fernwärmeheizung
- **Freier Mietzins!**
- 1. Stock mit Lift
- **Tiefgaragenstellplatz** vorhanden
- Absolute Ruhelage mit guter Infrastruktur
- Baujahr 2001
- Investablöse: EUR 18.200,--
- Kellerabteil vorhanden

Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Wohnhauses und bietet ein gemütliches Zuhause zum Wohlfühlen. Die hellen, gut geschnittenen Räume und die südöstliche Ausrichtung schaffen eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde kürzlich mit viel Sorgfalt renoviert. Die **Parkettböden sind frisch geschliffen**, **Wände und Türstöcke neu ausgemalt**. Die **neuwertige Einbauküche** aus dem Jahr 2023 ergänzt das gepflegte Gesamtbild.

Die Raumaufteilung bietet einen großzügigen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist die **südöstlich ausgerichtete Loggia mit schönem Blick ins Grüne** – ein gemütlicher Platz, um die Ruhe zu genießen.

Ein Lift sorgt für zusätzlichen Komfort, ein **Tiefgaragenstellplatz** kann bei Bedarf erworben werden.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet mit ihrer ruhigen Lage und guten Anbindung ein schönes Zuhause für Singles und Paare. Auch für Anleger ist sie dank der Möglichkeit zur **freien Mietzinsvereinbarung** interessant.

Lagebeschreibung

Die Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit Blick ins Grüne, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden. Für Freizeit und Erholung sorgen das nahegelegene **Simmeringer Bad und die Löwygrube** mit ihren großzügigen Grünflächen.

Dank der fußläufig erreichbaren **U-Bahn-Linie U3, den Straßenbahnlinien D, 11 und 71** sowie Busverbindungen ist eine sehr gute Anbindung an die Wiener Innenstadt und das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsverbindungen ermöglicht zudem eine unkomplizierte Erreichbarkeit mit dem Auto.

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 259.800,- + Investablöse EUR 18.200,--

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 <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap