AKTIONSPREIS - HOFGEBÄUDE und absolute Ruhe - 2 Zimmer Wohnung in Simmering



Objektnummer: 5387/9149

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,00 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Gesamtfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,48 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	112,60 €
USt.:	11,26 €

Provisionsangabe:

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN





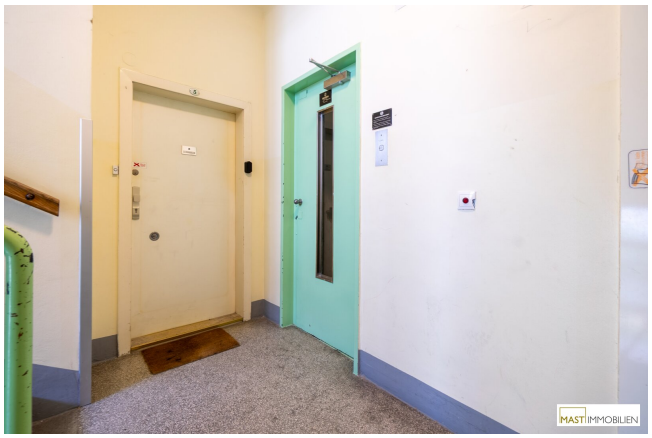


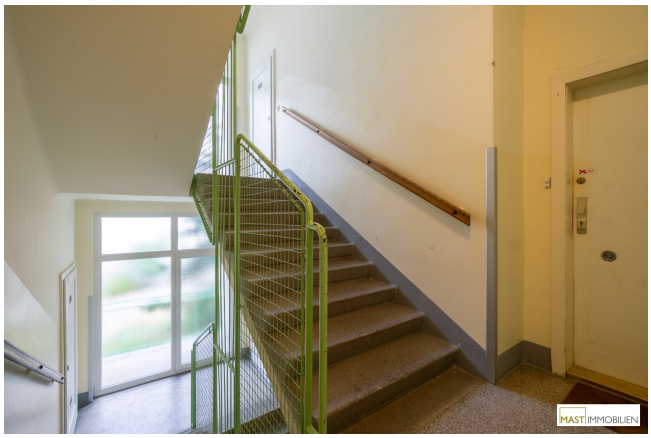







MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese ca. **58 m² große 2-Zimmer-Wohnung** überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage und bietet gleichzeitig viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines gepflegten Hofgebäudes**. Durch die Lage des Gebäudes im Innenhof ist die Wohnung angenehm vom Straßenverkehr abgeschirmt und bietet dadurch eine **absolute Ruhelage** – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und entspanntes Wohnen legen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **58 m²** sowie einen ca. **3 m² großen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bzw. im geschützten Innenhof bietet.

Der derzeitige Zustand der Wohnung ist **leicht sanierungsbedürftig**. Dies eröffnet jedoch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Ob moderne Raumgestaltung, hochwertige Materialien oder ein persönlicher Wohnstil – hier lässt sich mit überschaubarem Aufwand ein schönes Zuhause schaffen.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock und ist bequem über den vorhandenen Personenlift erreichbar**, wodurch auch ein komfortabler Zugang gewährleistet ist.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **58 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- ca. **3 m² Balkon**
- **1. Obergeschoss**
- **Personenlift vorhanden**
- **Hofgebäude – dadurch absolute Ruhelage**

- angenehm vom Straßenverkehr abgeschirmt
- leicht sanierungsbedürftiger Zustand mit **attraktivem Gestaltungspotenzial**
- ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn U3 – Station Simmering:** direkte Verbindung Richtung **Stephansplatz, Wien Mitte und Ottakring**. VVienna U-Bahn+1
- **S-Bahn S80:** Anschluss am Bahnhof **Wien Simmering**, wodurch eine schnelleAnbindung an weitere Wiener Bezirke und das regionale Bahnnetz gegeben ist. ÖÖBB-Bahnhöfe
- **Straßenbahnlinien 11 und 71:** entlang der Simmeringer Hauptstraße mit Verbindungen Richtung Innenstadt bzw. Zentralfriedhof/Kaiserebersdorf. MMoovit
- **Buslinien 69A, 72A und 73A** sowie weitere regionale bzw. Nachtverbindungen sorgen für zusätzliche Flexibilität. MMoovit
- **Nachtbus N71:** bietet auch in den Nachtstunden eine Verbindung zwischen Kaiserebersdorf und dem Zentrum. MMoovit
- Der **Bahnhof Wien Simmering** ist eine wichtige Umsteigestelle zwischen U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus. ÖÖBB-Bahnhöfe

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per Mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: Käuferabhängig (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap