Große 4-Zimmer Wohnung, 109m², Balkon, Garage im Eigentum und Lift



Objektnummer: 1078

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	254,10 €
USt.:	33,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mathias Urbanek

VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien















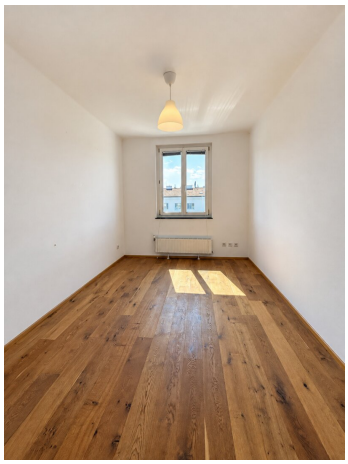







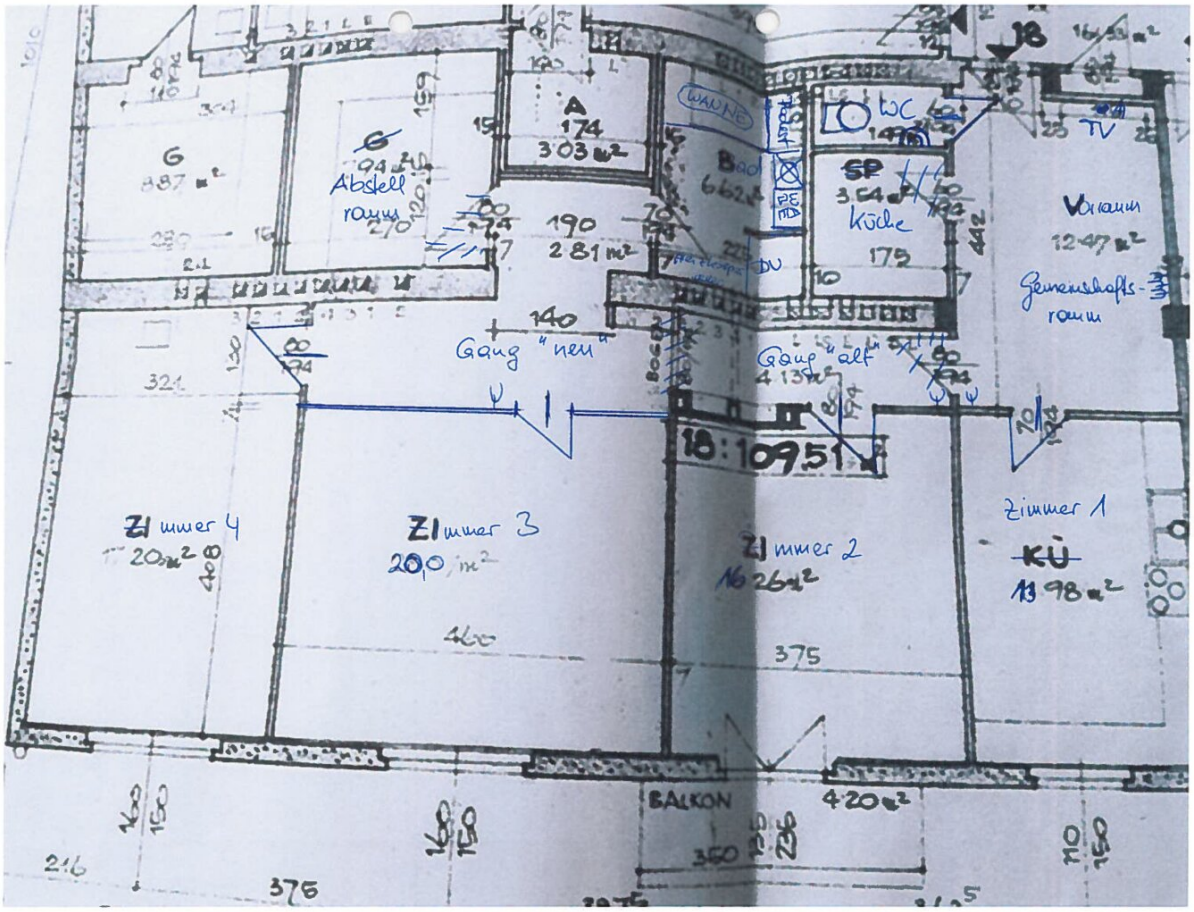

G
887 m²
G
Abstell
raum
A
174
3,03 m²
190
2,81 m²
Bad
6,62 m²
WC
SP
3,54 m²
Küche
175
Vorraum
12,47 m²
Gemeinschafts-
raum
TV
Gang "neu"
140
Gang "alt"
4,13 m²
18:109,51
Zimmer 4
20 m²
Zimmer 3
20,0 m²
Zimmer 2
16,26 m²
Zimmer 1
KÜ
13,98 m²
BALKON
4,20 m²
375

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3.Obergeschoss (mit Lift erreichbar) bietet auf rund 109 m² zuzüglich 4 m² Balkon viel Platz zum Wohnen. Der Grundriss umfasst 4 Zimmer, Vorraum, Küche, Bad (mit Dusche und Badewanne), separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Raumaufteilung ist hervorragend durchdacht – ideal für Familien, aber auch bestens geeignet für eine WG, da sich die Zimmer klar voneinander abgrenzen lassen und jeder Bewohner ausreichend Privatsphäre genießt.

Das Gebäude aus den 1960er/70er-Jahren wurde 2014 kernsaniert, inklusive neuer Küche – 2021 kam ein neues Brennwertgerät hinzu, das für eine zeitgemäße und effiziente Beheizung sorgt. Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand und ist ohne weitere Sanierungs- oder Malerarbeiten sofort beziehbar.

Ein besonderes Plus: die eigene Garage mit separatem Tor, die nicht mit anderen Parteien geteilt wird – ein seltenes Merkmal bei Bauten dieser Ära. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil.

Diese Wohnung schon ab € 20.000 Eigenmitteln?

Mit dem **pinyya-Modell** könnte der Einstieg in diese Wohnung bereits mit **5 % Eigenmitteln – das entspricht bei einem Kaufpreis von € 398.000 nur € 20.000 –** möglich sein.

Sie erwerben von Beginn an einen eigenen Anteil an der Wohnung und können diesen mit der Zeit weiter erhöhen. pinyya organisiert die Finanzierung des verbleibenden Anteils.

pinyya – Der faire Weg zu Wohnungseigentum und Immobilieninvestitionen

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap