# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Lift und Einbauküche





**Objektnummer: 1077**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien,Simmering |
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 100,90 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,02 |
| **Kaufpreis:** | 398.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 182,57 € |
| **USt.:** | 18,26 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mathias Urbanek**

VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

























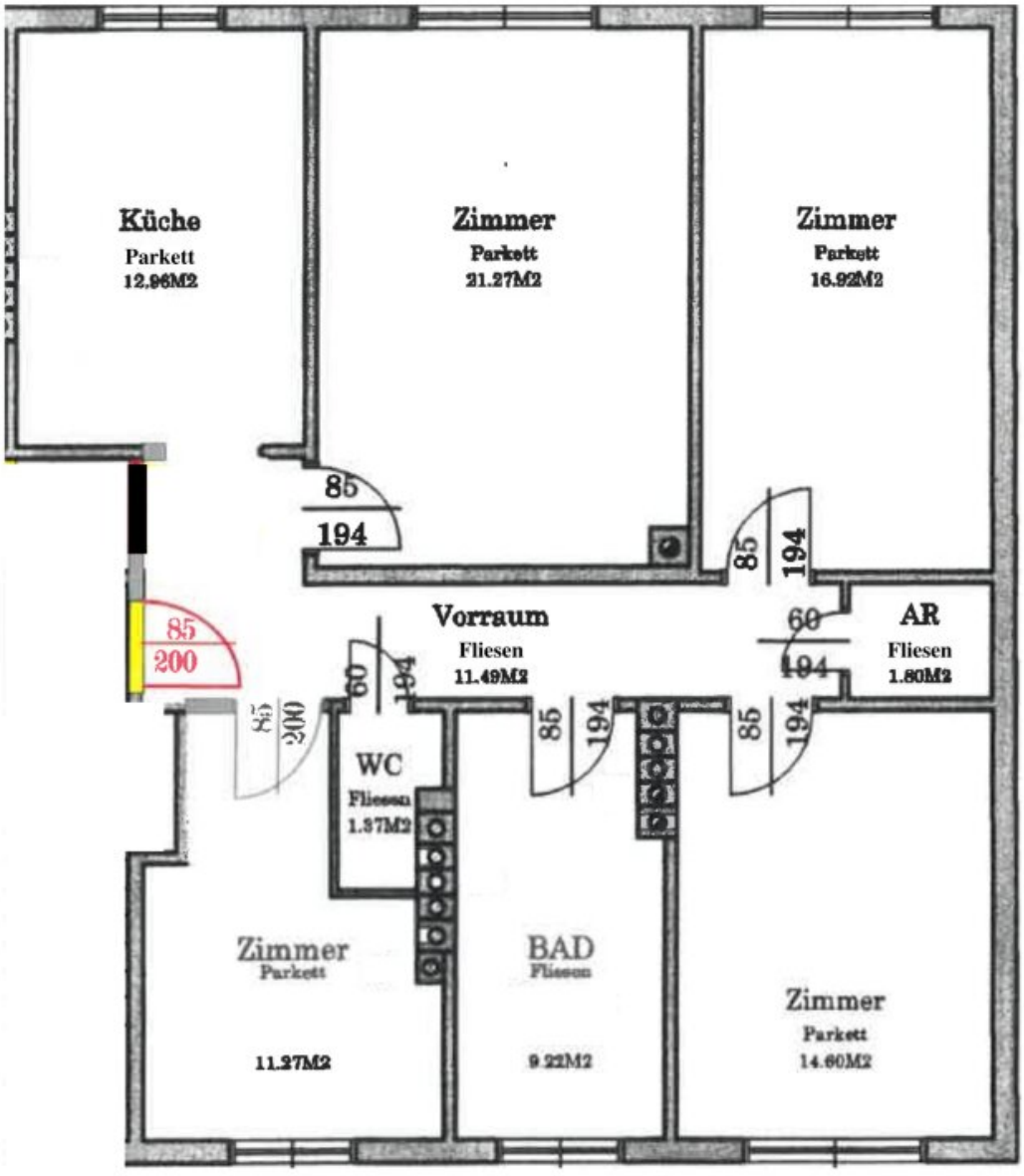
Küche
Parkett
12.96M2
Zimmer
Parkett
21.27M2
Zimmer
Parkett
16.92M2
85
194
85
200
Vorraum
Fliesen
11.49M2
60
194
85
194
60
194
AR
Fliesen
1.80M2
85
200
WC
Fliesen
1.37M2
85
194
85
194
Zimmer
Parkett
11.27M2
BAD
Fliesen
9.22M2
Zimmer
Parkett
14.60M2

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 101 m² Wohnfläche im 2. Stock einer größeren Wohnhausanlage in Wien-Simmering. Ein Aufzug ist vorhanden und sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1974, die Wohnung wurde laut vorliegenden Unterlagen 2013 kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Der Grundriss zeichnet sich durch eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche und großzügige Raumdimensionen aus. Vom zentral gelegenen Vorraum sind die wesentlichen Bereiche der Wohnung gut erschlossen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben – beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Küchenzeile sowie einen Essbereich. Das großzügige Badezimmer verfügt dem dargestellten Grundriss zufolge über Badewanne, Dusche und Waschbecken. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Besonders interessant ist die Wohnung für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten. Die vier separat nutzbaren Zimmer ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der individuellen Raumgestaltung.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas und Radiatoren. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Ein Balkon, eine Terrasse oder Loggia ist nicht vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügige und vielseitig nutzbare 4-Zimmer-Wohnung in gut angebundener Lage von Wien-Simmering, die insbesondere durch ihre Wohnfläche, den funktionalen Grundriss, den sehr guten Zustand sowie Aufzug und Kellerabteil überzeugt.

## Diese Wohnung schon ab € 20.000 Eigenmitteln kaufen?

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap