U3-NÄHE | 89 m² Nutzfläche inkl. 17 m² Loggia | 2 Zimmer mit Gestaltungspotenzial



Wohnzimmer

Objektnummer: 1799/289

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,60 m²
Nutzfläche:	88,93 m²
Gesamtfläche:	88,93 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	143,67 €
Heizkosten:	56,86 €
USt.:	25,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj

Die IMMOREI

















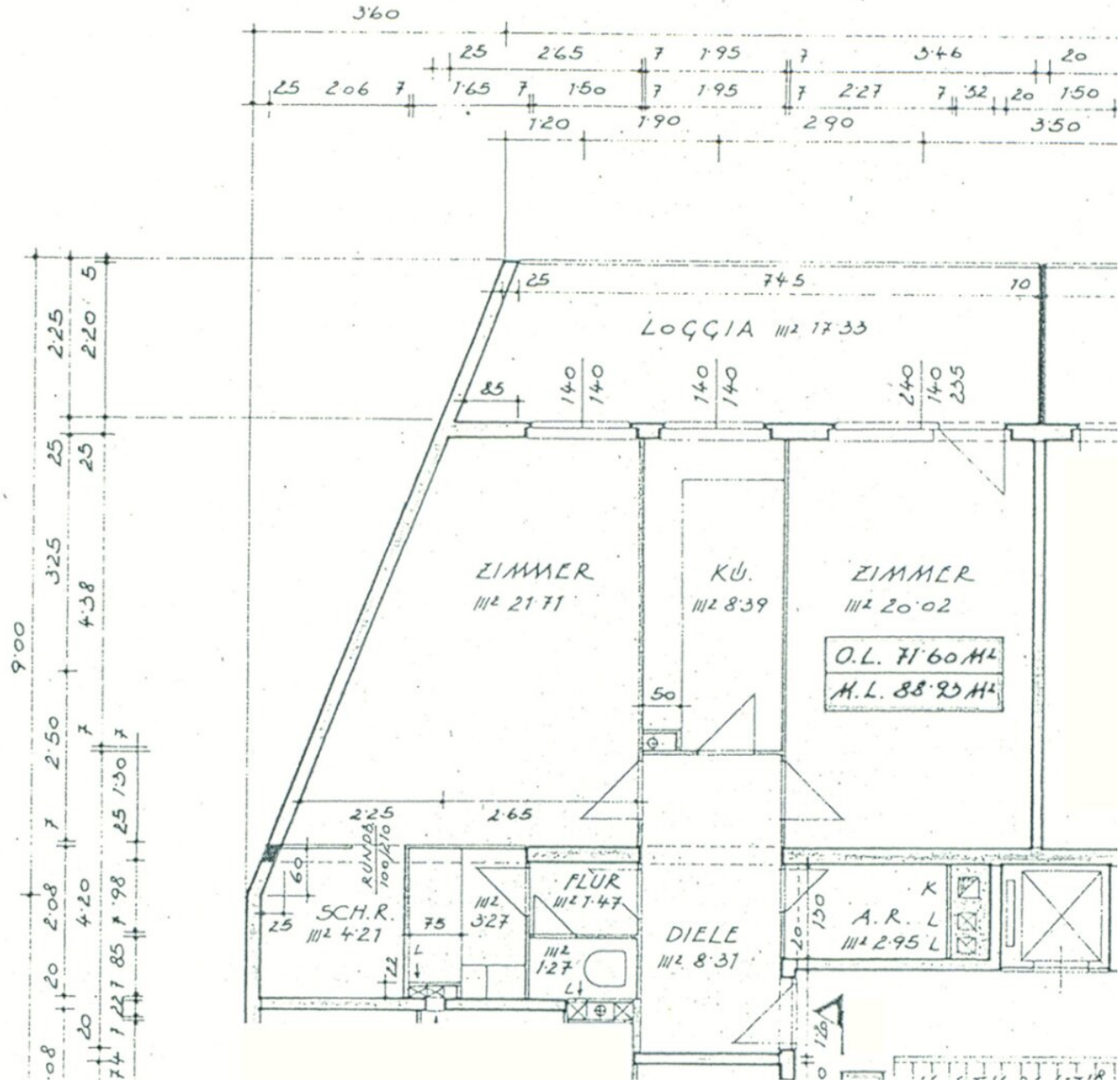









BILLA


LOGGIA 111² 17·33
ZIMMER 111² 21·71
KÜ. 111² 8·39
ZIMMER 111² 20·02
O.L. 71·60 M²
M.L. 88·93 M²
SCH.R. 111² 4·21
FLUR 111² 1·47
DIELE 111² 8·31
A.R. 111² 2·95
RUNDB. 100/210

Objektbeschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit 17 m² Loggia | 3. Liftstock | U3-Nähe | Gestaltungspotenzial

Zum **Verkauf** gelangt eine großzügig geschnittene **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im **11. Wiener Gemeindebezirk**, gelegen im **3. Liftstock** eines im Jahr 1975 errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 71,60 m²** sowie eine **ca. 17,33 m² große, verglaste Loggia**, wodurch sich eine Gesamtnutzfläche von rund **88,93 m²** ergibt.

Besonders hervorzuheben sind die beiden separat begehbaren Zimmer mit jeweils über 20 m², die separate Küche und die begehbare Garderobe. Die großzügige, nordostseitig ausgerichtete Loggia erstreckt sich nahezu über die gesamte Wohnungsbreite und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** und bietet dank ihrer durchdachten Raumaufteilung und vorhandenen Parkettböden eine attraktive Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen.

Die Immobilie ist **ab sofort verfügbar** und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Wohngemeinschaften.

Raumaufteilung

- Vorraum / Diele (ca. 8,31 m²)
- Wohnzimmer mit direktem Loggiazugang (ca. 20,02 m²)
- Schlafzimmer (ca. 21,71 m²)
- Separate Einbauküche mit Fenster (ca. 8,39 m²)
- Begehbare Garderobe (ca. 4,21 m²)
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche (ca. 3,27 m²)
- Separates WC (ca. 1,27 m²)

- Flur (ca. 1,47 m²)
- Abstellraum (ca. 2,95 m²)
- Verglaste Loggia (ca. 17,33 m²)
- Zusätzliches Kellerabteil (ca. 3 m²)

Ausstattung & Besonderheiten

- 3. Liftstock mit Personenaufzug
- Großzügige, verglaste Loggia mit Nordostausrichtung
- Parkett-, Fliesen- und Kunststoffböden
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Gas-Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- PKW-Stellplätze im Innenhof nach Verfügbarkeit
- Individuelles Renovierungs- und Gestaltungspotenzial

Das Gebäude

Das Wohnhaus wurde 1975 in Massivbauweise errichtet.

Die **Reparaturrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt laut Objektangaben ca. € 179.000,- (Stand 30.09.2026).**

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 18.05.2026 wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen behandelt:

- Reparatur der zentralen Gasheizungsanlage (€ 6.980,- netto)
- Neuausmalen des Stiegenhauses
- Austausch der Hauseingangstür
- Anbringung eines zusätzlichen Stiegengeländers
- Verbesserung der Innenhofstellplätze und allgemeinen Zugangsbereiche

Die PKW-Stellplätze im Innenhof werden über gesonderte Nutzungsverträge vergeben. Ein eigener Stellplatz ist nicht verbindlich zugesichert.

Lage & Infrastruktur

Zentrale Lage mit ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in infrastrukturell hervorragend erschlossener Lage auf der Simmeringer Hauptstraße. Die unmittelbare Nähe zur **U-Bahn-Linie U3** ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.

- U-Bahn U3 – ca. 125 m
- Straßenbahnlinien 11 und 71 – ca. 100 m
- Bushaltestelle – ca. 50 m
- Bahnhof Wien Simmering – ca. 200 m
- Einkaufszentrum ZENTRUM SIMMERING – ca. 125 m
- Supermarkt und Bäckerei – ca. 125 m
- Schulen und Kindergärten – ca. 250–350 m

Zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung bietet einen hohen Alltagskomfort.

Kaufkonditionen

Kaufpreis: € 319.000,- VB

- Betriebskosten: € 158,04 inkl. USt.
- Heizkostenakonto: € 28,68 inkl. USt.
- Warmwasserakonto: € 36,26 inkl. USt.
- Verwaltungsentgelt: € 34,52 inkl. USt.
- Reparaturrücklage: € 78,65

Gesamt monatliche Vorschreibung: € 336,15

Heiz- und Warmwasserkosten werden entsprechend der jeweiligen Abrechnung angepasst.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Energieausweis

Der bisherige Energieausweis weist einen HWB von 83 kWh/m²a (Klasse C) auf, ist jedoch im Jahr 2019 abgelaufen. Ein aktueller Energieausweis ist einzuholen.

Fazit

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die eine großzügige Eigentumswohnung mit **außergewöhnlich großer Loggia, niedriger monatlicher Vorschreibung, ausgezeichneter Infrastruktur und individuellem Gestaltungspotenzial** suchen.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter +43 660 494 65 15 oder arifaj@immorei.at.

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontakt- und Adressdaten bearbeiten können.

Bei gewünschtem sofortigem Tätigwerden im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts erhalten Sie per E-Mail die entsprechenden Informationen zu Ihren Rücktrittsrechten sowie die Möglichkeit zur Bestätigung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé dient als Vorinformation. Maßgeblich ist der abgeschlossene Kaufvertrag.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Hinweis zu den Objektbildern: Einzelne Bilder wurden digital bzw. mittels KI bearbeitet. Einige Möbel und persönliche Gegenstände wurden virtuell entfernt sowie Lichtverhältnisse und Perspektiven optimiert. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind möglich. Maßgeblich ist der Zustand bei der persönlichen Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

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

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap