

**Haus thermisch saniert! 3-Zimmer mit Loggia,  
Gemeinschaftsgarten und guter Öffi-Anbindung in  
Kaiserebersdorf**



Loggia

**Objektnummer: 4390**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,29 €
<b>Heizkosten:</b>	85,76 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	14,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

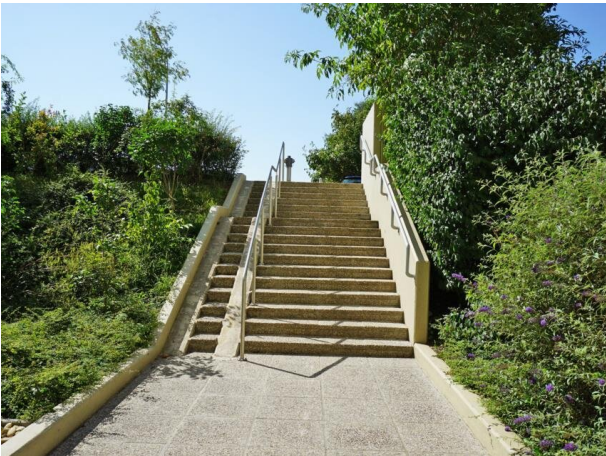


**Mag. Alexander Pallendorf**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 ?1 577 44 34

H +43 664 88 36 14 14

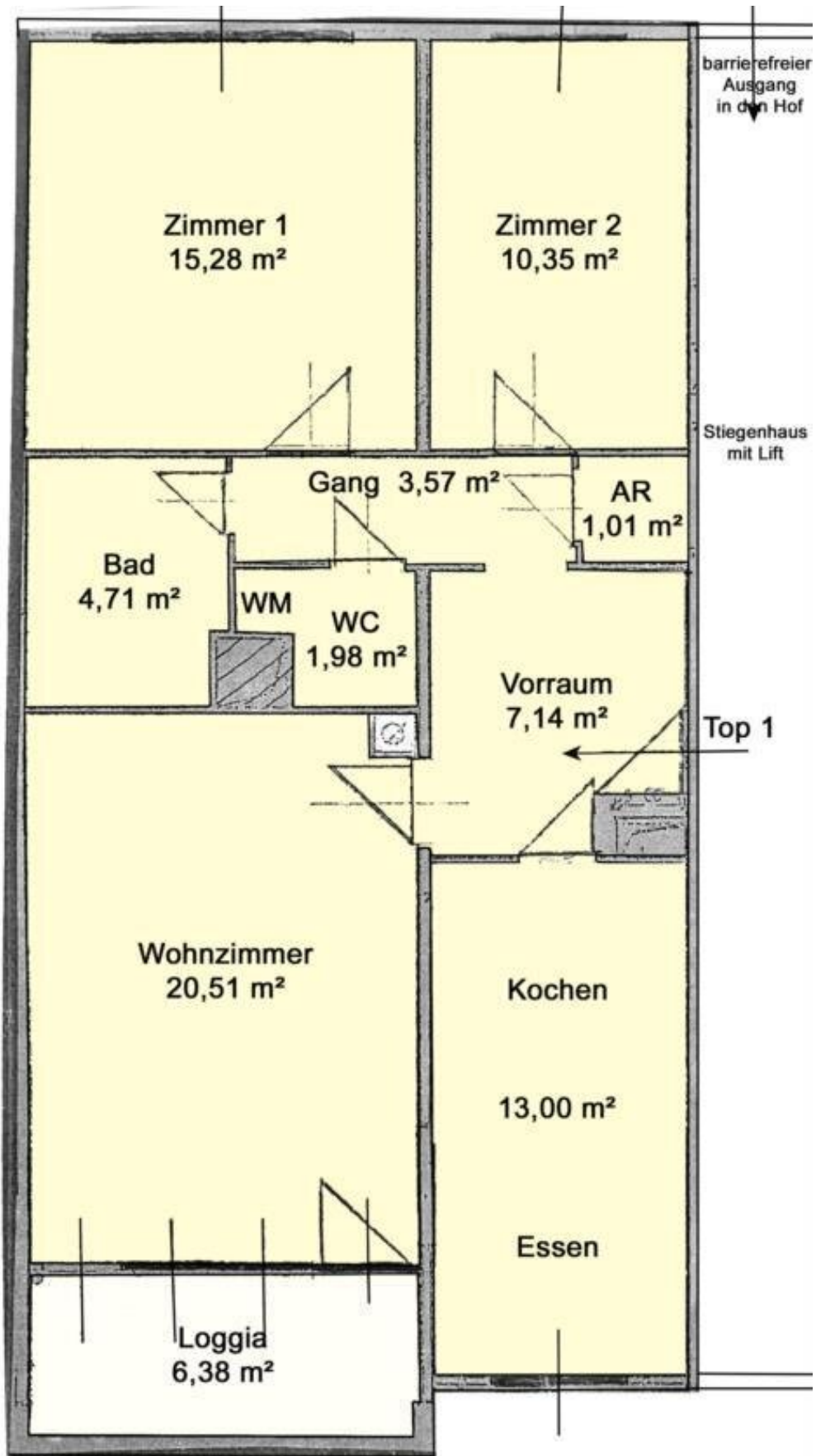














## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kürzlich renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines generalsanierten Wohnhauses im Ortsteil Kaiserebersdorf unweit von Schloss Neugebäude.

Die generalsanierte Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchzugsverkehr, 400 Meter südlich verläuft parallel die Simmeringer Hauptstraße. Die Bushaltestelle der Linien 73A und N71 liegt direkt vor der Wohnhausanlage, von dort aus gelangt man stadteinwärts in ca. 8 Minuten zur Endstation U3-Simmering sowie stadtauswärts, nach Umsteigen in die Linie 71A, in ca. 20 Minuten nach Schwechat. Die Straßenbahnlinien 11 Richtung Hauptbahnhof und 71 Richtung Schottentor und Burggasse sind ebenfalls in Gegendnähe.

Sowohl Infrastruktur als auch Nahversorgung sind ausgezeichnet: Apotheke, Trafik, Banken, Schulen, Friseure und Supermärkte sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, der Pfarrkindergarten liegt nur einmal ums Eck. Darüber hinaus bietet das ca. 5 Autominuten entfernte Shopping-Center Huma Eleven eine Vielfalt an Shopping- und Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Infrastruktureinrichtungen stehen den zukünftigen Bewohnern auf der nahegelegenen Simmeringer Hauptstraße zur Verfügung.

Küche und Wohnzimmer mit Loggia sind nach Süden mit Blick auf das Stadtwäldchen Simmering ausgerichtet, die beiden Schlafzimmer nach Norden in den Gemeinschaftsgarten, innenliegend sind Vorraum, Gang, Bad, separates WC und ein kleiner Abstellraum. Die Wohnung ist äußerst gepflegt, wurde im Jahre 2020 ebenfalls nahezu komplett renoviert und liegt, auch barrierefrei erreichbar, im Hochparterre.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap