

## SCHÖNE 4 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE SCHLOSS KAISEREBERSDORF



Wohnküche (O)

**Objektnummer: 120813**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sellingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 179,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	135,76 €
Heizkosten:	259,49 €
USt.:	60,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

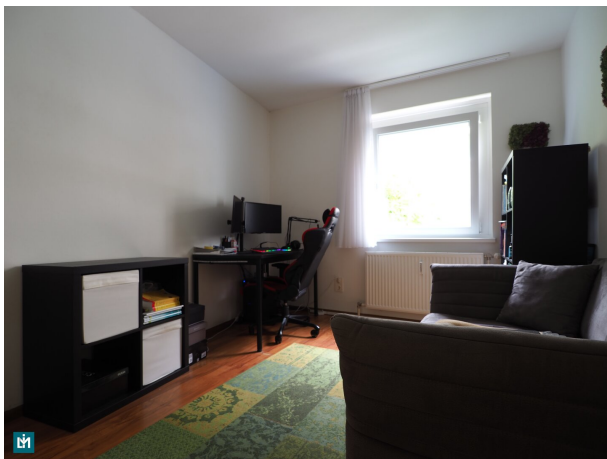


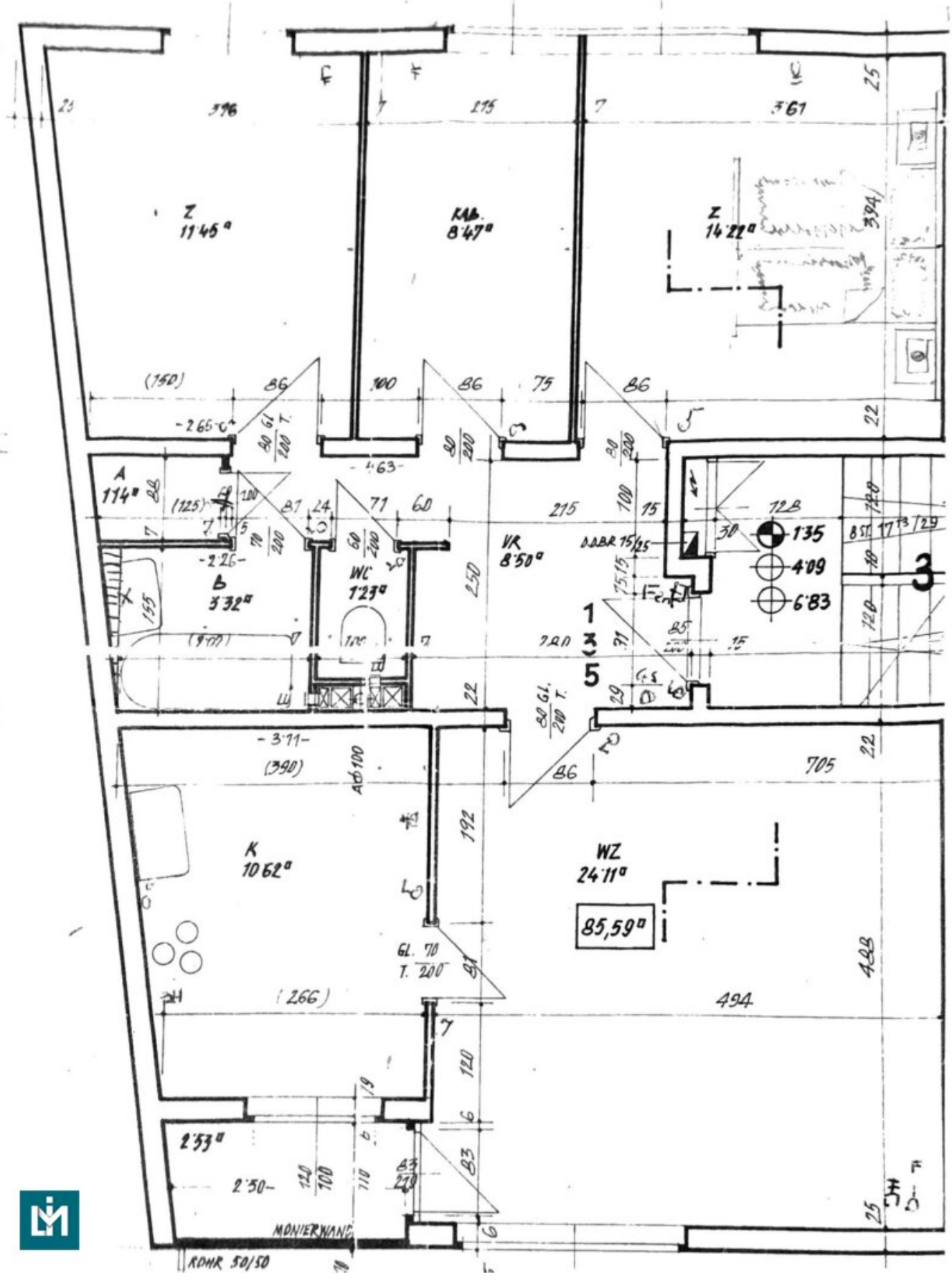
Daniel Masek











## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 83m<sup>2</sup> große 4 - Zimmer Wohnung**, mit **Loggia (ca.3m<sup>2</sup>)**, in guter Lage des **11. Wiener Gemeindebezirks (Simmering)**.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss**, in **absoluter Ruhelage** und ist **östlich** als auch **westlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 4 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Schlafzimmer (ca.14m<sup>2</sup>) W
- Arbeitszimmer (ca.9m<sup>2</sup>) W
- Kinderzimmer (ca.11m<sup>2</sup>) W
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung
- Separates WC
- Küche/Wohnzimmer (Wohnküche) mit Loggiazugang (ca.35m<sup>2</sup>) O
- Loggia (ca.3m<sup>2</sup>)

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zwei **Fahrrad/Kinderwagenräume**, eine **Waschküche** sowie ein großzügiges **Kellerabteil** mit **ca.11m<sup>2</sup>** stehen zur Verfügung. Des Weiteren sind die Fenster größtenteils mit manuell bedienbaren **Rolläden** versehen. Der Abstellraum der im Plan ersichtlich ist, wurde geschlossen und durch eine Dusche (Badezimmererweiterung) ersetzt. Auch die Küche wurde geöffnet, wodurch eine "Wohnküche" entstand. Die **Stellplätze** in der Anlage dürfen von allen Bewohnern kostenlos genutzt werden.



Die Raumhöhe beträgt **2,50m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**.

Simmering liegt im Südosten Wiens. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal. Im äußersten Südosten des Bezirksgebietes haben sich Reste der ehemals großen Auwälder erhalten. Nordwestlich schließt sich die Simmeringer Haide an, deren ehemals bewaldetes Gebiet heute teilweise verbaut oder dem Gemüselandbau gewidmet ist. Ein hoher Anteil des Bezirksgebietes ist Grünland, rund die Hälfte davon entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Norden und Westen sind hingegen weitgehend verbaut. Im Südwesten nimmt der Wiener Zentralfriedhof umfangreiche Flächen ein. Außerdem verlaufen fast alle Verkehrsanbindungen Wiens mit östlich und südöstlicher der Stadt gelegenen Gebiete in Österreich und seinen Nachbarländern durch den Bezirk. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist daher als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden. **73A** Station Mühlsangergasse (**Simmering-Landwehrstraße**), **71B** Station Mühlsangergasse (**Zentralfriedhof 3. Tor-Bhf. Kaiserebersdorf**), **11** Station Kaiserebersdorf, Zinnergasse (**Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse**), **76B** Station Artillerieplatz (**Enkplatz, Grillgasse-Alberner Hafen**), **79B** Station Artillerieplatz (**Donaumarina, Chrastekgasse-Kaiserebersdorf, Dreherstraße**). Des Weiteren ist die **U3** Station Simmering (Simmering-Ottakring) in 8 Autominuten zu erreichen.

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der*



*Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap