

**NUR NOCH MIT DEM KOFFER EINZIEHEN |
GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT LOGGIA**



Objektnummer: 1863

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1976
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,53
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.614,59 €
Betriebskosten:	219,48 €
Heizkosten:	150,66 €
USt.:	49,04 €
Infos zu Preis:	

Möbelablöse: € 29.000,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



















IMMOBILIEN FINANZIERUNG

- ✓ Kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ Unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen Banken und Sparkassen
- ✓ Schnelle Umsetzung mit top Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ wir prüfen das Angebot Ihrer Hausbank

Sie wünschen, wir finanzieren!

NOVIUS FINANCE

Theresiengasse 47, A-1180 Wien
novius.at, office@novius.at, +43 1 997 16 22

Novius GmbH (FN 534197 | GISA-Zahl: 32763744)



Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine perfekt zugeschnittene, **möblierte 3-Zimmer Eigentumswohnung im 4. Liftstock**. Diese charmante Wohnung, **Baujahr 1976, bietet auf 88 m², inklusive einer 7 m² großen verbauten Loggia** mit NO-Ausrichtung, viel Platz und Komfort.

Der großzügige Wohnbereich mit integriertem Essbereich bietet eine helle, freundliche Atmosphäre, die verbaute Loggia bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick gen Osten, perfekt zum Entspannen.

Die **im Jahr 2022 umfassend renovierte Wohnung**, mit neuem Parkettboden, neuen Möbeln und frisch ausgemalten Wänden, strahlt zeitlosen Charme aus. Die maßgefertigte Garderobe und der Schrankraum mit integriertem Schreibtisch, bestens geeignet für Home Office Tätigkeiten, bieten zusätzlichen Stauraum. Dieses Zimmer könnte auch problemlos zu einem Kinderzimmer umfunktioniert werden. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, das **verflieste Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss** erleichtern den Alltag ungemein.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse und die unmittelbare Nähe zur Simmeringer Hauptstraße machen diese Wohnung besonders attraktiv. Hier finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung.

Eine **Waschküche und ein Fahrradraum** im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort, und die zentrale Heizanlage bietet zuverlässige Wärme und Warmwasser. Ein Garagenplatz kann in unmittelbarer Umgebung angemietet werden, was das Parkplatzproblem löst.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Wohnung sofort bezugsfertig ist – Sie müssen nur Ihre Koffer packen und können direkt einziehen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser charmanten und perfekt ausgestatteten Wohnung überzeugen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

INFRASTRUKTUR

Die Lage der Wohnung bietet optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie erreichen die **U-Bahnstation U3 Enkplatz und die Buslinie 76A und 76B sowie N71** in wenigen Gehminuten. Auch die **Straßenbahnhaltestelle der Linie 71**, die eine bequeme Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht, befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Entlang der Simmeringer Hauptstraße finden Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und gemütliche

Cafés, die zum Verweilen einladen.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unser ungebundener Finanzierungspartner, die NOVIUS Finance, vergleicht für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken. Für mehr Informationen besuchen Sie unseren Partner online unter www.novius.at oder auch gerne telefonisch unter +43 1 997 16 22

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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 <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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap