

# LEBEN IN DER NÄHE VOM SIMMERINGER SCHWIMMBAD & ERHOLUNGSGEBIET!



**Objektnummer: 7419/147**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,49 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	274.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,35 €
<b>Heizkosten:</b>	401,15 €
<b>USt.:</b>	83,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

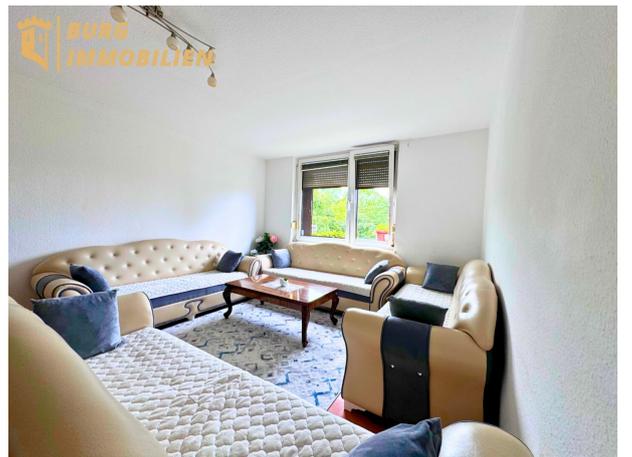
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239  
1030 Wien

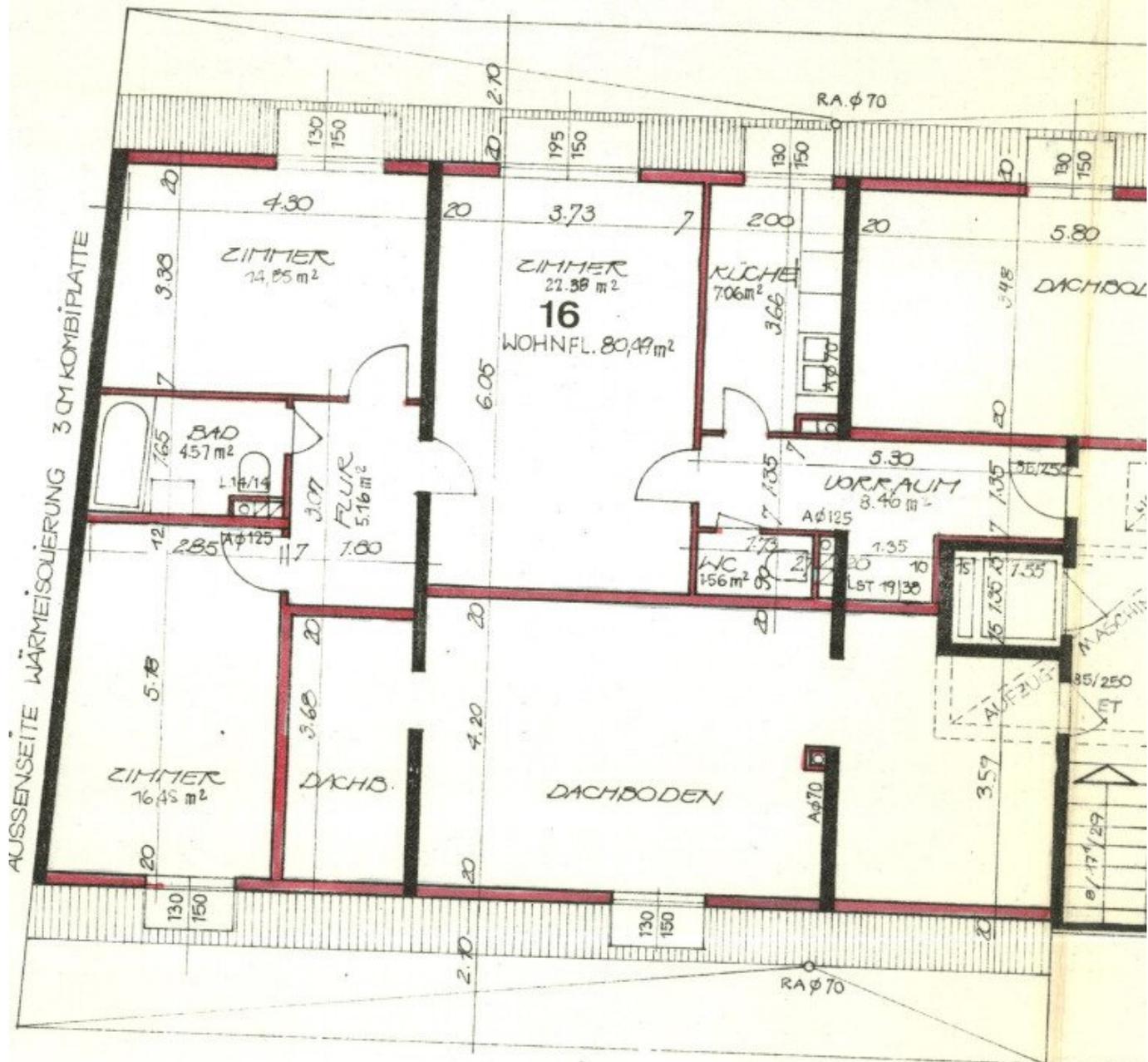












## Objektbeschreibung

Willkommen in der Wohnung im Herzen von Simmering! Diese **charmante 4-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen eine **optimale Raumaufteilung** und **helle, freundliche Räume**, ideal für Familien, Paare oder auch als großzügiges Zuhause für Singles. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen **geräumigen Eingangsbereich**, der direkt in einen langen Flur mündet. Dieser Flur verbindet die Küche, das WC, den Abstellraum und das Wohnzimmer, wodurch ein fließender Übergang zwischen den Räumen geschaffen wird.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Die **Küche** befindet sich in einem **gepflegten Zustand**, obwohl sie bereits älter ist. Sie bietet **ausreichend Platz** für eine komfortable Nutzung und verfügt über einen wunderbaren Blick ins Grüne. Hier können Sie gemütliche Kochabende verbringen und das Panorama genießen. Das **großzügige Wohn-/Esszimmer** ist hell und einladend. Es bietet genügend Platz für eine **große Couch** sowie einen **Essbereich**, in dem Sie Familie und Freunde empfangen können. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Ein **weiterer Vorraum** verbindet die **beiden Schlafzimmer**, das **Ankleidezimmer** und das **Badezimmer**. Die Schlafzimmer sind hell und geräumig, bieten ausreichend Platz für große Kleiderschränke und haben direkten Blick ins Grüne. Das zweite Schlafzimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro. Das **zusätzliche Ankleidezimmer** bietet ausreichend Stauraum für Kleidung und Accessoires, wodurch Sie die Schlafzimmer frei von Unordnung halten können. Das **Badezimmer** ist mit einem **Waschmaschinenanschluss**, **WC** und einer **Dusche** ausgestattet. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihre tägliche Pflege benötigen.

Im Vorraum ist Platz für einen weiteren Schrank, sodass Sie ausreichend Stauraum für Ihre Habseligkeiten haben. Die Wohnung ist mit einer **Klimaanlage** ausgestattet, die zwar schon älter ist, aber an heißen Tagen dennoch für angenehme Kühlung sorgt. Im **Kaufpreis ist ein Tiefgaragenparkplatz inkludiert**, der Ihnen sicheren und komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Ein Personenaufzug im Haus sorgt für bequeme Erreichbarkeit der Wohnung und erleichtert den Alltag. Weiters gibt es im Wohnhaus zusätzlich einen großen Wäscheraum.

### Besonderheiten:

- **Ankleidezimmer:** Zusätzliches Zimmer für ausreichend Stauraum.
- **Helle Räume:** Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

- **Klimaanlage:** Für angenehme Kühlung an heißen Tagen, trotz des älteren Modells.
- **Tiefgaragenparkplatz:** Inklusiv im Kaufpreis, bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.
- **Personenaufzug:** Bequeme Erreichbarkeit der Wohnung.
- **Bodenbeläge:** Laminat und Fliesen für eine moderne und pflegeleichte Atmosphäre.
- **Manuelle Rollläden:** Einfaches Verdunkeln der Räume möglich.
- **Gute Raumaufteilung**
- **großer Kellerabteil (12m<sup>2</sup>)**

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt rd. € 51.000 zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend zur Eigennutzung oder als Investitionsobjekt zur Vermietung, auch an eine Wohngemeinschaft (WG) geeignet, dank der optimalen Raumaufteilung und der zentralen Lage in Simmering.

Die Wohnung befindet sich in Simmering, einem aufstrebenden und lebenswerten Bezirk von Wien. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Nähe zum Erholungsgebiet Simmering bietet Ihnen wunderbare Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung im Grünen. Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gemütliches Zuhause, ideal für Familien!

Ein Tiefgaragenpark in Höhe von EUR 20.000.-- muss dazu erworben, wodurch sich der Kaufpreis auf EUR 295.000.-- erhöht.

**Verpassen Sie nicht die Chance, diese wunderbare Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung!**

## **Detailunterlagen und persönliche Einsicht:**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap