

**Tolle Anlagemöglichkeit!!! Moderne 2 Zi-Wohnung mit  
Loggia +Garage Nähe Schloß Neugebäude befristet  
vermietet**



**Objektnummer: 24178**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,16 €
<b>USt.:</b>	13,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664 175 48 18  
F +43 1 954 003 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

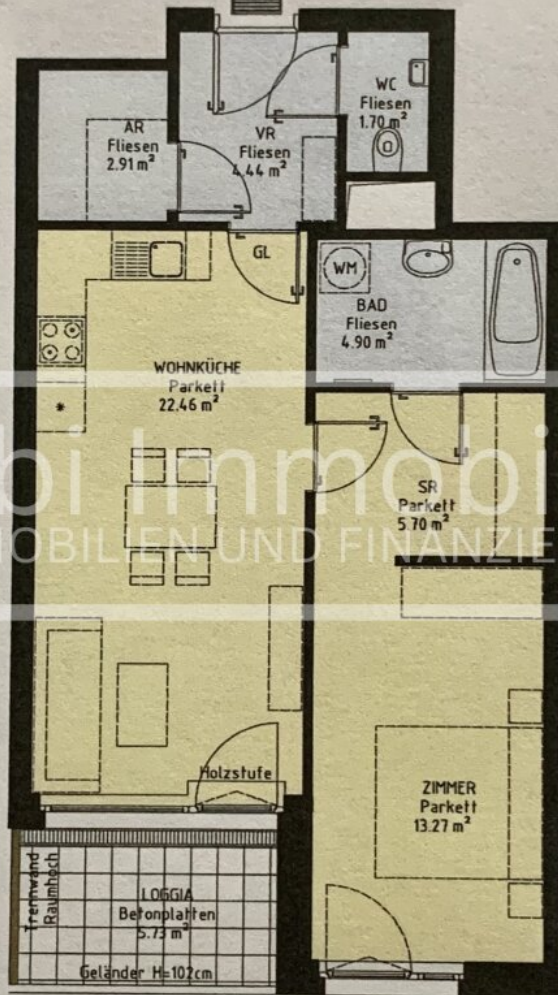








06



## **Objektbeschreibung**

**In guter Lage des 11. Bezirkes sucht diese tolle 2-Zimmer Wohnung mit Lift, Loggia und Tiefgaragenplatz einen neuen Eigentümer bzw. eine neue Eigentümerin.**

**Die Wohnung ist zur Zeit befristet bis 12/2026 um € 950,- (Brutto-Gesamtmiete) vermietet und kann anschließend selbst genutzt oder wieder vermietet werden.**

**Diese moderne Wohnung befindet sich unweit des Schlosses Neugebäude und der U-Bahn Station Simmering und bietet auf Grund der durchdachten Architektur viel Licht und Ruhe.**

**Das Haus, in dem sich diese 2 Zimmer Wohnung befindet, wurde im Jahr 2017 errichtet und ist in einem sehr guten Zustand.**

**Die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Liftstock und bietet folgende Aufteilung:**

- Vorraum**
- Abstellraum**
- Wohnzimmer mit offener Küche (22,50 m<sup>2</sup>)**
- Schlafzimmer (13,30 m<sup>2</sup>)**
- WC**
- Loggia (5,70 m<sup>2</sup>)**

**Die Wohnräume sind alle hofseitig ausgerichtet und daher ruhig. Die Wohnung wird mittels Deckenaktivierung (modernste Technik) beheizt bzw. gekühlt. Die Wohnräume verfügen über Parkettböden und die Nassräume über Fliesen. Ein geräumiger**



**und trockener Kellerabteil rundet dieses tolle Angebot ab. Auf Wunsch kann ein Einzelparkplatz in der Tiefgarage zu der Wohnung dazu gekauft werden.**

**Auf Grund der Lage sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar.**

**Öffi-Anbindung:**

**Bus: 73A, 71B**

**U-Bahn: U3 Simmering**

**Kaufpreis Wohnung: € 289.000,-**

**Garagenplatz: € 27.000,-**

**BK + Rücklage (Wohnung & Garage) : ca. € 211,-**

**Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.**

**Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

[dadgar@stibi-immo.at](mailto:dadgar@stibi-immo.at)

**Tel:**[0664/175 48 18](tel:0664/1754818)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

### **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 <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap