

Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler Lage - perfekt für Familien und Senioren



Loggia

Objektnummer: 21753

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1981
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	175,50 €
Heizkosten:	42,88 €
Sonstige Kosten:	31,18 €

Ihr Ansprechpartner



Silvia Bayr

Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11

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





Objektbeschreibung

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 78m² bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt. Sie befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem per Personenaufzug erreichbar. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum geselligen Beisammensein einlädt.

Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkettböden verleiht der Wohnung ein modernes und zugleich gemütliches Flair. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 geräumige Zimmer, die individuell als Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit die ideale Möglichkeit für entspannende Bäder nach einem langen Arbeitstag.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die zum Sonnenbaden und Relaxen einlädt. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen und den Alltag hinter sich lassen. Die Wohnung wird durch eine effiziente Zentralheizung mit Fernwärme beheizt, was für angenehme Temperaturen und niedrige Heizkosten sorgt. Auch für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel der nahegelegene Park des Schloss Neugebäudes, sowie ein Schwimmbad und diverse Lokale.

Diese Wohnung ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort zum Wohlfühlen und Leben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Hier geht's zur [YOUTUBE-VIDEOBESICHTIGUNG](#)

Alles auf einen Blick:

- * ca. 78 m² Wohnfläche
- * 3 freundliche Zimmer
- * neue Küche mit Fenster und allen Geräten
- * großes Wohnzimmer mit 6,40 m² Loggia
- * praktischer Abstellraum
- * Hauszentralheizung
- * absolute Ruhelage

* Top Verkehrsanbindung: Buslinie bis zu U3

* monatliche Betriebskosten € 175,5

* Investition: € 339.000,-

RUFEN SIE AN - ICH FREUE MICH AUF SIE!

SILVIA Bayr - [0664 180 11 11](tel:06641801111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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