

## sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 960/70779**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,56 €
<b>Heizkosten:</b>	88,72 €
<b>USt.:</b>	39,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Pfandler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at





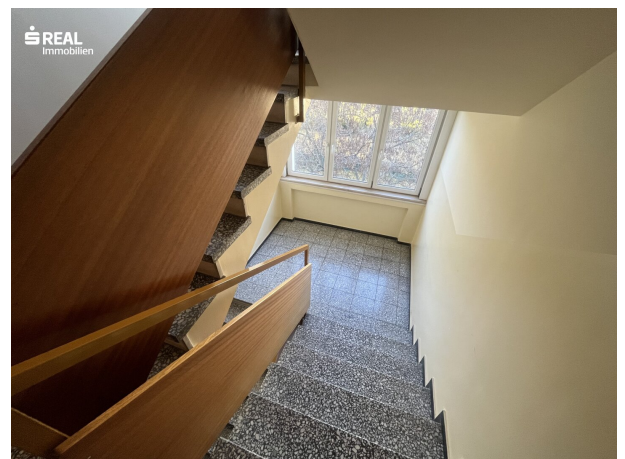




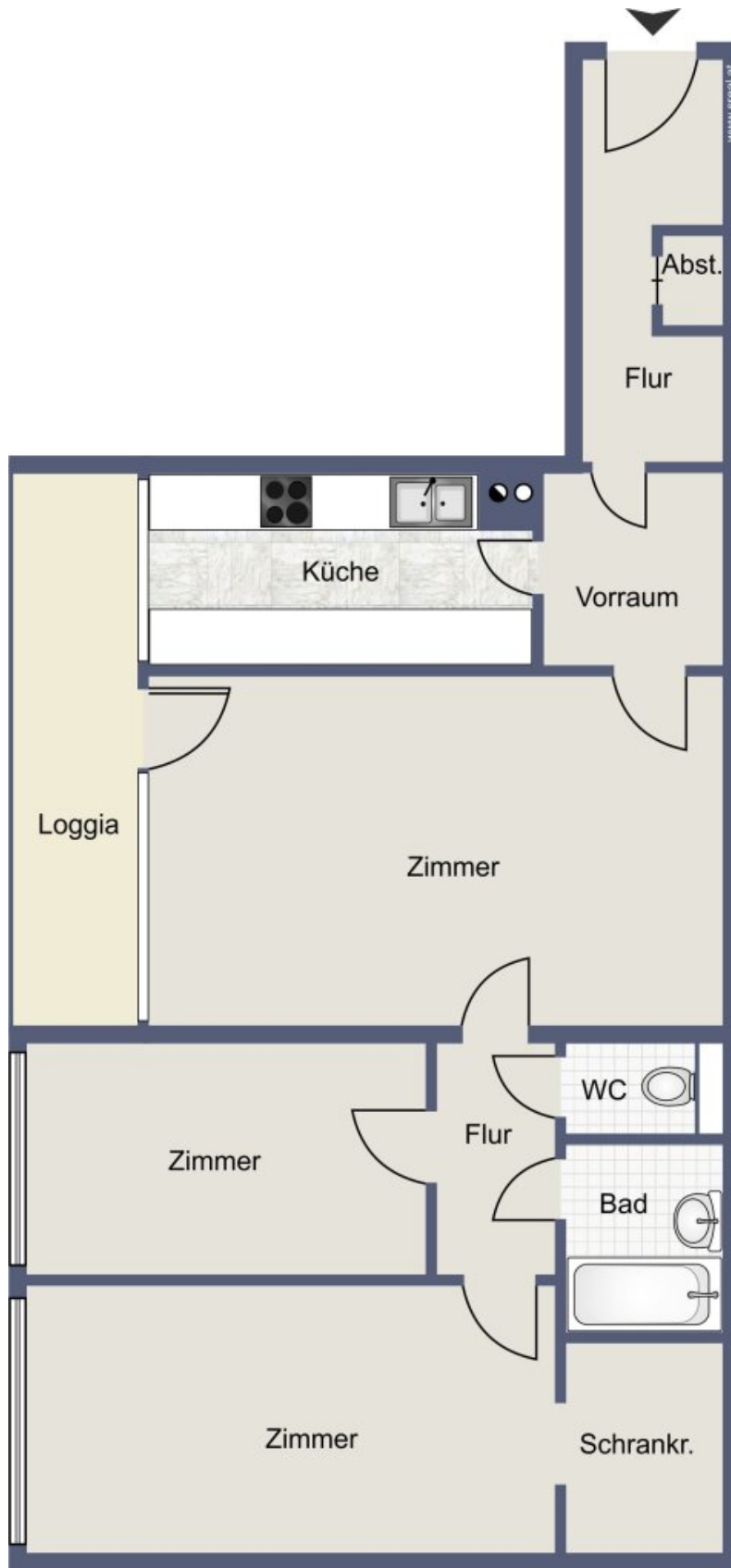




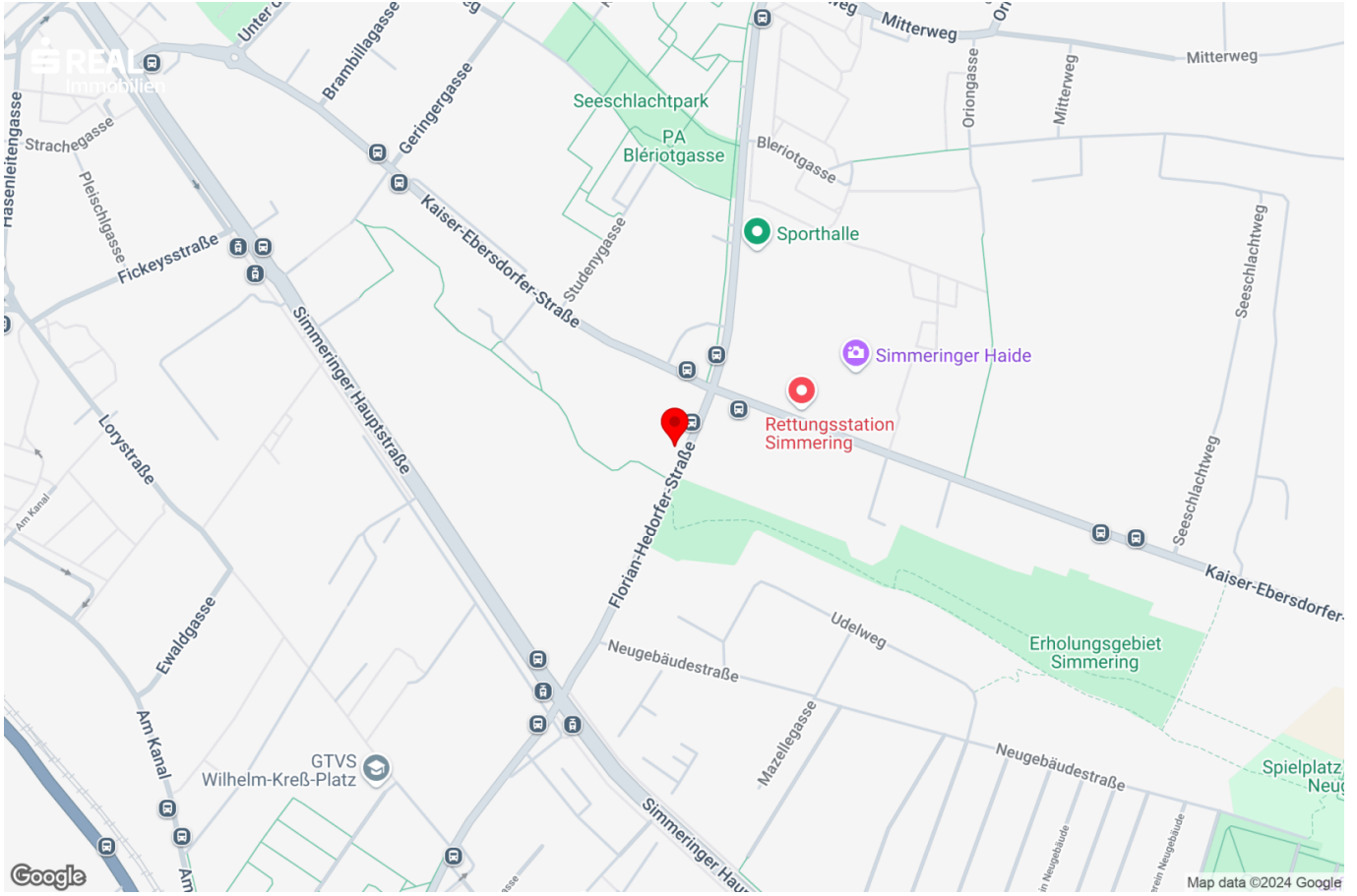








Skizze



## Objektbeschreibung

**Baujahr 1972 - optimale Raumaufteilung - verglaste Loggia - begehbare Kleiderschrank - U-Bahn Nähe uvm.**

Zum Verkauf gelangt eine tolle 3-Zimmer Wohnung in guter Lage, nahe der U3 Station Simmering.

Das Objekt befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus und es umfasst eine Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

- ein Vorraum mit kleinem Abstellraum
- ein geräumiges Wohnzimmer mit Essplatz und direktem Ausgang zur verglasten Loggia
- möblierter Küche
- zwei ruhige Schlafzimmer (davon eines mit einem begehbaren Kleiderschrank)
- ein Badezimmer mit Wanne
- ein getrenntes WC

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099642?accessKey=6738>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Die Wohnung wird nur in Kombination mit einem Garagenplatz verkauft. Die Kosten für den Garagenplatz betragen EUR 20.000,-*

### **Ausstattung:**

Die Wohnung ist in ordentlichen, gutem Zustand, entspricht aber nicht den heutigem Standard

und kann modernisiert werden. Sie ist mit Teppichböden verlegt, Tapeten sind angebracht und sie wird mittels einer eigenen Heizungsanlage zentral mit Gas beheizt. Ein Kellerabteil ist ebenfalls inkludiert.

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur U3-Station Simmering für eine optimale Nahversorgung aus: Supermärkte und diverse gastronomische Betriebe sind in unmittelbarer Nähe. Die U3-Station Simmering liegt nur 5 Straßenbahnminuten entfernt und die U-Bahn fährt zum Stephansplatz in nur 14 Minuten. Zusätzlich sorgen Busse und Straßenbahnen für eine ideale Anbindung. Familien profitieren von Schulen und Kindergärten sowie Parks und Spielplätze im Umkreis.

Sollte Ihr Interesse an dieser Eigentumswohnung nun geweckt sein, so rufen Sie mich an und vereinbaren Sie eine Besichtigung, damit Sie sich an Ort und Stelle von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können.

## **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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.