

**Tolles Wertsteigerungspotential über Sanierung für
Pärchen oder WGs!**



Objektnummer: 6210

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	115,85 €
USt.:	11,59 €
Provisionsangabe:	

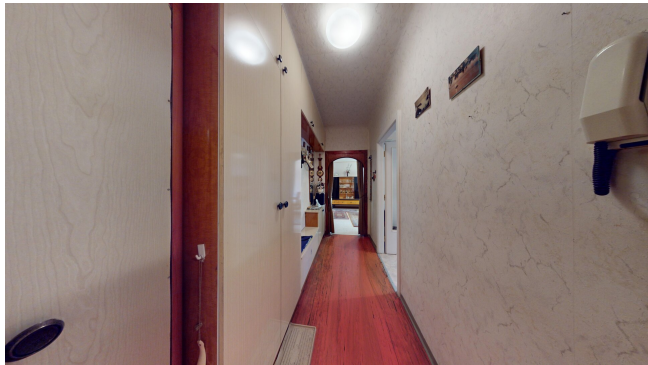
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

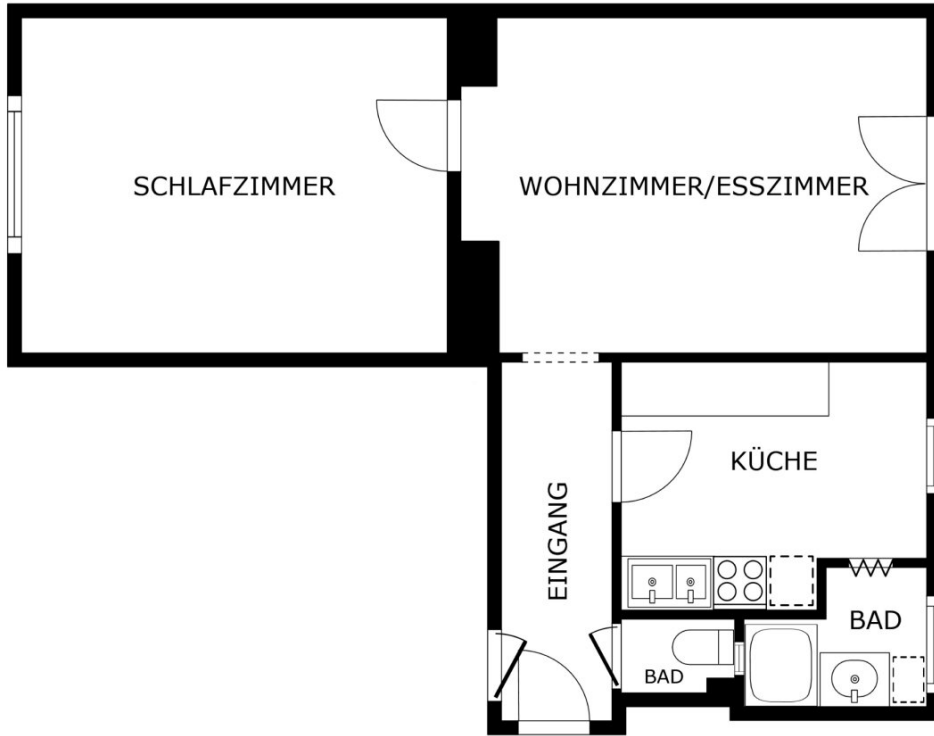
ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien











STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Das ist was für Simmeringer Sanierer - zentralst gelegene, preiswerte 2-Zi-Wohnung für Paare oder WGs.

LAGE:

Super Infrastruktur und Freizeitwert - Simmering at it's best. Mitten im Zentrum von Alt-Simmering. Perfekte Nahversorgungs-Infrastruktur und hoher Freizeitwert in Naherholungsgebieten, die einfach und rasch erreichbar sind (Laaerberg, Prater, Donauinsel).

Sehr zeitsparend - Zentralst gelegen und optimal angebunden, U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe. Man ist von hier rasch am Hauptbahnhof, Innenstadt, Flughafen, Autobahnen aber auch Freizeitgebieten.

OBJEKTBSCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG:

Tolles Sanierungspotential zu vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis - Die Wohnung verfügt über Vorzimmer, getrenntes WC, geräumige Küche, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluß, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Derzeit ist der Grundriss optimal für eine Pärchenwohnung ausgelegt, könnte aber über eine Grundrissveränderung auch zu einer 2er-WG-Wohnung umgestaltet werden. Mit der Wohnung wurde vom Eigentümer sorgsam umgegangen aber es besteht Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der vom Umfang und Kosten nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer gestaltet werden kann. Die Hebung des Verbesserungspotentials kann auf einmal oder etappenweise durchgeführt werden. Relativ niedrige laufende Kosten (Betriebskosten und Rücklage).

Derzeit befindet sich kein Lift im Haus.

SONSTIGES:

Insgesamt bieten die Lage und Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, das Sanierungspotential der Wohnung sowie die Infrastruktur hervorragende Lebensqualität und Potential für Wohlempfinden. Das ist genau der Wohnraum von dem Simmering mehr braucht. In schlichtem aber gut instand gehaltenem Haus zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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