

## Gepflegtes 3-Zimmer Eigentum in 1110 Wien Simmering



Vorzimmer

**Objektnummer: 960/70810**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.398,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,06 €
<b>USt.:</b>	23,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alain Zeiler**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39













Skizze Wohnung





Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in 1110 Wien, Simmering?

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 4. Stock in einer 2000 errichteten Wohnhausanlage unweit des Simmeringer Bades, in einer ruhigen Lage mit vorwiegend Anrainerverkehr (verkehrsberuhigte Zone, 30km/h). Ein Lift ist natürlich vorhanden, sodass Sie bequem in den 4. Stock oder auch in die Kellerebene mit Tiefgarage gelangen.

3 geräumige Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Wohnzimmer mit offener und voll möblierter Küchenecke hat ca. 27m<sup>2</sup>. Von hier aus gelangt man auch auf die 4,45m<sup>2</sup> große Loggia mit freien und unverbaubaren Blick Richtung Nordwest.

Die beiden weiteren Zimmer sind mit 15,82m<sup>2</sup> bzw. 19,86m<sup>2</sup> angenehm dimensioniert und ebenso wie das Wohnzimmer mit einem Klebparkettboden ausgestattet.

Im Bad ist eine Badewanne (mit Duschwand) und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt - praktisch, bequem und wartungsfrei.

Als Zubehör und im Kaufpreis inkludiert ist natürlich ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz.

Ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche steht allen Bewohnern des Hauses gerne zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Schicken Sie uns einfach Ihre Anfrage. Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Informationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
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 <500m  
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.