

**U-Bahnnähe 3 Minuten-zu einem top Preis! Gemütliche
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in 1110 Wien!**



Objektnummer: 6109/1479

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	178,00 €
USt.:	17,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien







Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle **360 Grad Tour** unter: <https://tour.ogulo.com/ihc4> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des 11. Bezirks, Simmering, bietet Ihnen nicht nur ein zeitgemäßes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Der Eingangsbereich ist hofseitig und liegt im 1. Liftstock.

Mit einer großzügigen Fläche von 59 m² und einer durchdachten Raumaufteilung präsentiert sich die Wohnung als ideales Nest für Singles oder Paare. Genießen Sie die Annehmlichkeiten der ersten Etage, wo Sie die Ruhe und den Komfort einer Loggia erleben können. Diese kleine Oase an Ihrem Wohnort lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen.

Raumaufteilung:

- **Vorzimmer**
- **Badezimmer mit Wanne**
- **separates WC**
- **Abstellraum**
- **Küche mit Einbaugeräten**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Kellerabteil**

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten, sauberem und bewohnbaren Zustand, die für eine stilvolle Atmosphäre sorgen. Die Einbauküche ist nicht nur funktional mit einem kleinen Essbereich, sondern auch einladend und bietet genügend Platz für kulinarische Kreationen. Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne ist ein weiterer Pluspunkt – hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Ein Kellerabteil ist inbegriffen.

Ein zusätzliches Highlight ist der Personenaufzug, der Ihnen das Erreichen Ihrer Wohnung erheblich erleichtert. Die effiziente Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in den kühleren Monaten und trägt zu einer nachhaltigen Energienutzung bei.

Die exzellente Verkehrsanbindung, insbesondere die Nähe zur U3, Station Enkplatz, die Straßenbahnlinien 11 und 71, die Buslinien 15A, 76A, 76B und die Schnellbahnlinien S7, S80 und S60 lässt keine Wünsche offen. Auch der Bahnhof ist schnell erreichbar, sodass Sie auch überregionale Ziele problemlos erreichen können.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder

Kindergarten – alles liegt praktisch vor der Haustüre und fußläufig erreichbar. Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte, ein Einkaufszentrum und eine Bäckerei in der Nähe zur Verfügung, was Ihnen das Leben erheblich erleichtert.

Mit einem **Kaufpreis von NUR 219.000,00 €** ist diese Wohnung nicht nur eine hervorragende Investition in Ihre Lebensqualität, sondern auch in Ihre Zukunft. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine der attraktivsten Wohnlagen Wiens zu ziehen.

Ein weiterer Hit sind nicht nur die geringen **Betriebskosten in der Höhe von 195,52 €**, sondern auch die geringen Kosten für **Heizung und Warmwasser**, die von der Fernwärme Wien vorgeschrieben werden, betragen ca. **35,00€**.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wunderbaren Wohnraum überzeugen!

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap