

**Die CHARMANTE - 110 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer -  
FAMILIENWOHNUNG**



Vorzimmer

**Objektnummer: 2434\_2081**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef LEITNER**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat











## Objektbeschreibung

DAVE – Digitales Angebotsverfahren!

Besichtigungen (Einzeltermine) am Freitag, 06.06.2025, von 15:00 – 18:00 Uhr!

NUR mit Terminvereinbarung unter

<https://www.remax.at/de/im/josef-leitner-p110235/2434-2081>

Ideal für FAMILIEN, Anleger & Investoren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Römersthalgasse – in einer großzügigen und hellen Eigentumswohnung in einem gepflegten Wohnhaus im 2. Stock (ohne Lift), perfekt geeignet für Familien, Paare oder clevere Anleger.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche, ca. 110 m<sup>2</sup>
  - Vorzimmer, ca. 14 m<sup>2</sup>, mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
  - Wohnküche, ca. 23 m<sup>2</sup>, großzügig geschnitten – Platz für Kochen, Essen und Leben
  - 3 separat begehbare Zimmer, je ca. 20 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
  - Badezimmer, ca. 9 m<sup>2</sup>, stilvoll gefliest mit großer Badewanne zum Entspannen
  - Separates WC und Abstellraum
  - Balkon, ca. 14 m<sup>2</sup> – ruhig gelegen mit Blick in den Innenhof mit alten Bäumen
- 
- Heizung: Gasstrahlheizung mit Radiatoren
  - Zustand: Die Wohnung ist sofort beziehbar!

SIE BENÖTIGEN MEHR PLATZ?

Bei Bedarf kann die Nachbarwohnung, ca. 27 m<sup>2</sup>, dazu gekauft werden. Mehr dazu finden Sie unter der ObjNr. 2434/2084!

Lage & Infrastruktur:

Die Römersthalgasse liegt zentral im Wiener Bezirk Simmering, einem urbanen Gebiet mit viel Potenzial und einem einladenden, familiären Ambiente. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Schnell erreichbar sind U3 (Simmering), Straßenbahnlinie 71 sowie diverse Busverbindungen.
- Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorger, Supermärkte, Apotheken und Banken in fußläufiger Nähe.
- Schulen & Kindergärten: Zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umkreis.
- Freizeit & Erholung: Der nahegelegene Herderpark oder das Erholungsgebiet Wiener Zentralfriedhof laden zu Spaziergängen ein.

Ob als neue Familienresidenz, attraktive Anlegerwohnung oder solide Investition – diese Immobilie vereint Raum, Ruhe und urbane Lebensqualität in einer gefragten Lage Wiens.

### WICHTIGER HINWEIS:

Das Objekt wird über das, nur bei RE/MAX verfügbare Digitale Angebotsverfahren (DAVE) mit einem Startpreis von € 290.000,-- angeboten. Je nach Nachfrage kann sich dieser Preis nach oben verändern. Nach der Besichtigung erhalten Sie einen Link mit der Einladung zum DAVE. Jeder Interessent kann beliebig oft ein Angebot abgeben bzw. ein bestehendes Angebot überbieten. Alle anonymisierten Angebote bzw. das aktuell höchste Angebot sind zu jeder Zeit transparent für alle offen einsehbar. So transparent und fair war der Kauf einer Immobilie noch nie!

### FINANZIERUNG:

Falls für Sie ein Finanzierungsbedarf besteht, kümmern Sie sich bitte rechtzeitig darum, bevor Sie beim DAVE mitbieten möchten. Bei einer Teilnahme am DAVE ist neben Ihres Kaufanbotes auch ein Finanzierungsnachweis vorzulegen. Gerne sind wir Ihnen bei der Finanzierung mit unseren bewährten Finanzierungspartnern behilflich. Näheres erfahren Sie im Zuge der Besichtigung.

Warten Sie nicht und kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser Immobilie!

### Rechtliche Hinweise!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz), ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen VOR der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens, sowie über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes benötigen.

Darüber hinaus ist es uns leider nur mehr möglich Termine erst nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zu den Objekten.

Wir können kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein.

Wir ersuchen um Verständnis und freuen uns Sie demnächst als Kunde begrüßen zu dürfen.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Weder der Makler, noch die Fa. RE/MAX-Vital übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 60.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.14

Effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz C

amtenergieeffizienz

:

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.