Ideal eingeteilte 3 Zimmer - großer Loggia-Garten

Objektnummer: 960/72887

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	264,36 €
USt.:	26,44 €

Provisionsangabe:

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

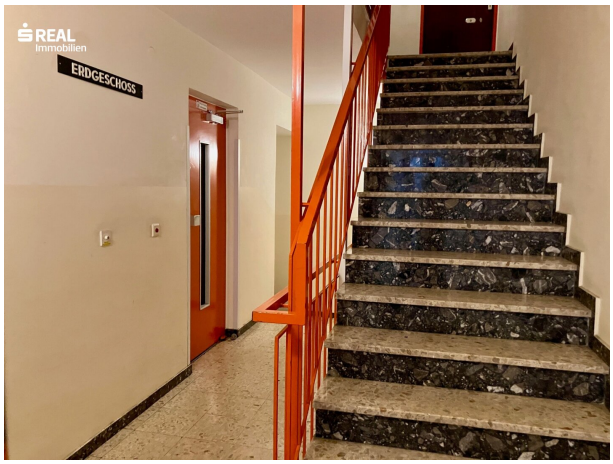
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

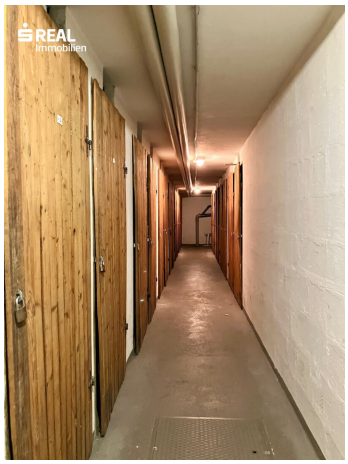
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

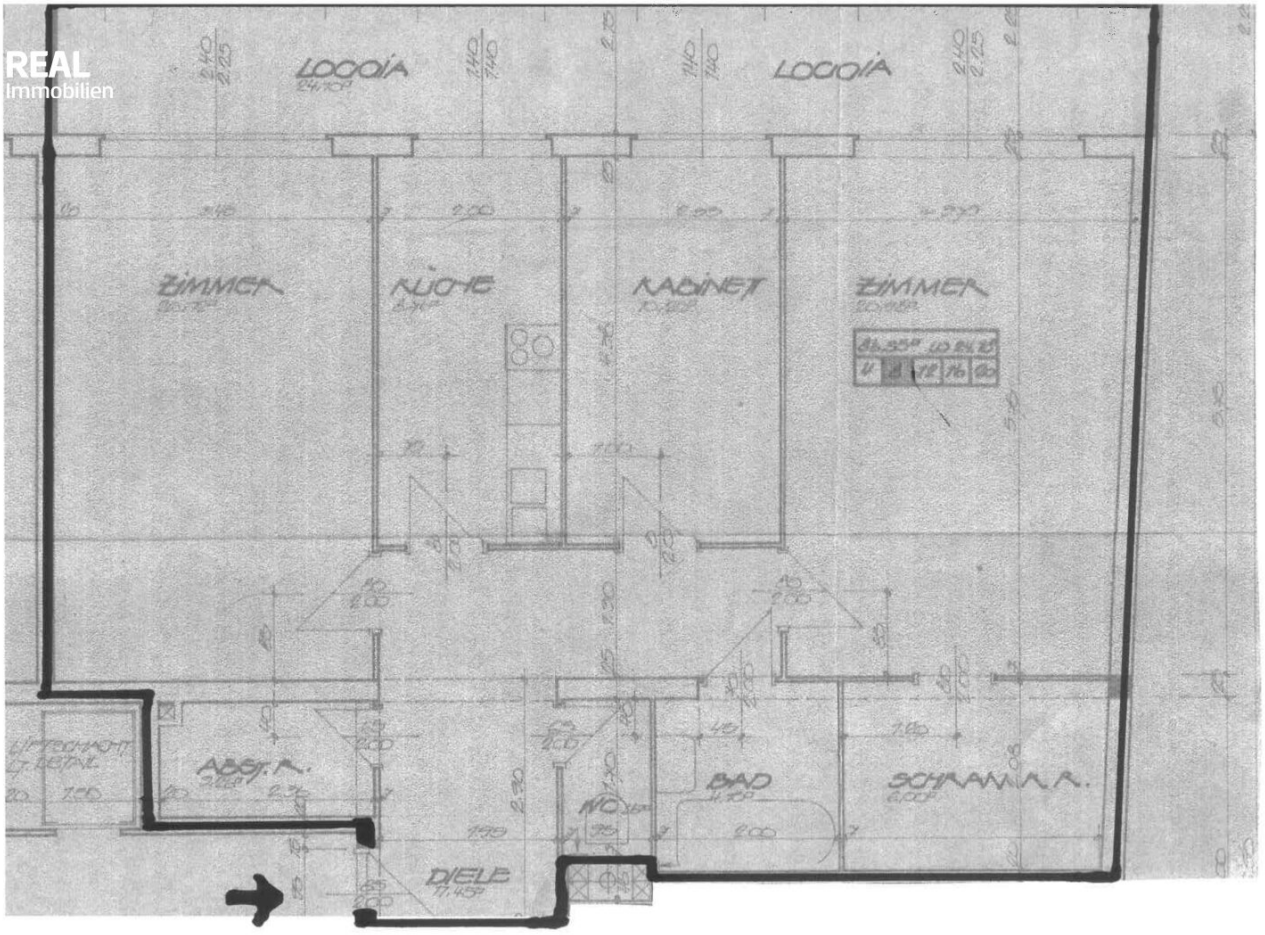

REAL
Immobilien
ERDGESCHOSS

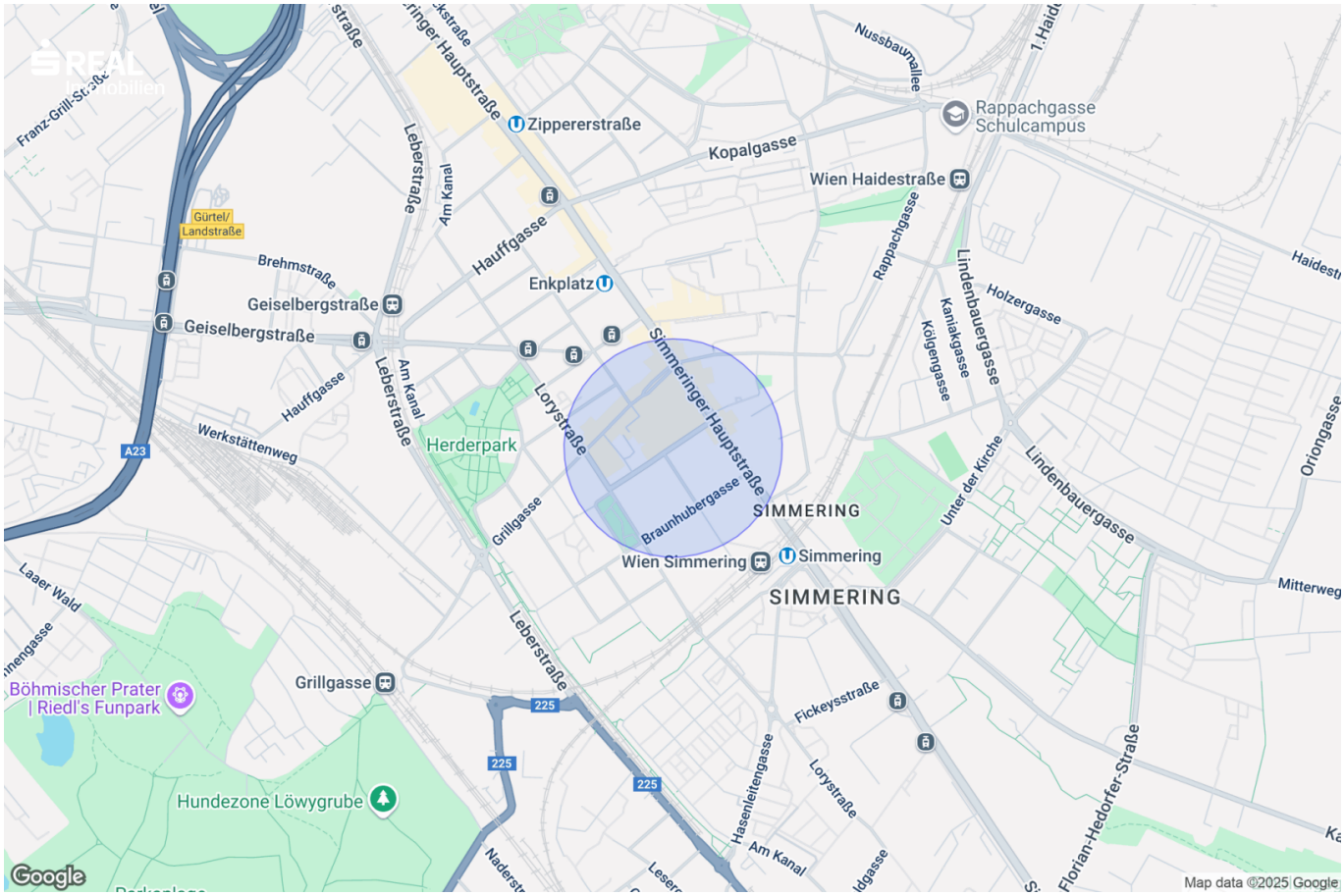
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
LOGGIA
LOGGIA
ZIMMER
KÜCHE
KABINETT
ZIMMER
ABST. R.
BAD
SCHRANKR.
WC
DIELE


REAL
Immobilien
Franz-Grill-Straße
Gürtel/
Landstraße
Brehmstraße
Geiselbergstraße
Geiselbergstraße
Hauffgasse
Werkstättenweg
A23
Leberstraße
Am Kanal
Leberstraße
Herderpark
Grillgasse
Grillgasse
Böhmischer Prater
| Riedl's Funpark
Hundezone Löwygrube
Laaer Wald
Leberstraße
225
225
225
Naderst
Zippererstraße
Hauffgasse
Enkplatz
Loystraße
Simmeringer Hauptstraße
Braunhubergasse
Wien Simmering
Simmering
SIMMERING
SIMMERING
Kopalgasse
Nussbaumallee
Rappachgasse
Schulcampus
Wien Haidestraße
Rappachgasse
Lindenbauergasse
Holzergasse
Kaniakgasse
Kölgengasse
Unter der Kirche
Lindenbauergasse
Orjongasse
Mitterweg
Fickeysstraße
Haseneitengasse
Loystraße
Am Kanal
Florian-Hedorfer-Straße
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung
Zum Verkauf steht eine sofort beziehbare, sehr gepflegte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 24 m² großer, begrünter Loggia.
Die Wohnung liegt an der Simmeringer Hauptstrasse, genießt alle Vorzüge der öffentlichen Anbindung und Nahversorgung, ist allerdings auf Grund dessen, dass sie ausschließlich hofseitig ausgerichtet ist, absolut ruhig gelegen.

Ausstattung:
? Alle Räume sind zentral begehbar.
? Vorzimmer und Wohnräume sind mit Parkett bzw. Laminat versehen und teilmöbliert
? Die Küche wurde vor wenigen Jahren komplett neu eingerichtet und ist mit diversen Geräten versehen.

? Das Bad wurde erst kürzlich modernisiert
? Geheizt wird mittels Hauszentralheizung
? Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil welches mittels Aufzug erreichbar ist.
Allgemein stehen im Haus ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum zur Verfügung.
Das Objekt begeistert durch die sehr guten Energiewerte, da es in den späten 2010er Jahren neu und hochwertig isoliert wurde.

Raumaufteilung
3 Zimmer zur Loggia ausgerichtet, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Ausgang zur riesigen Loggia, 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, Badezimmer mit moderner Walk-In Dusche und
Bademöbel, Toilette, Abstellraum mit Regalsystem; Kellerabteil und Fahrradabstellraum

Ausstattung
Die Wohnung ist mit diversem Mobilar ausgestattet, das kostenfrei in der Wohnung verbleibt.

Lage und Infrastruktur
Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ostseitig in einen großen, ruhigen Innenhof ausgerichtet. Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Gehweite! Das Einkaufszentrum beim Gasometer ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
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