

**Neuer Preis - 3 getrennte Zimmer mit großer Loggia zum
Innenhof**



Objektnummer: 960/73292

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 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	264,36 €
USt.:	26,44 €
Provisionsangabe:	

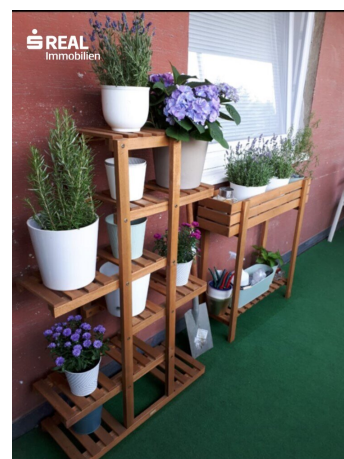
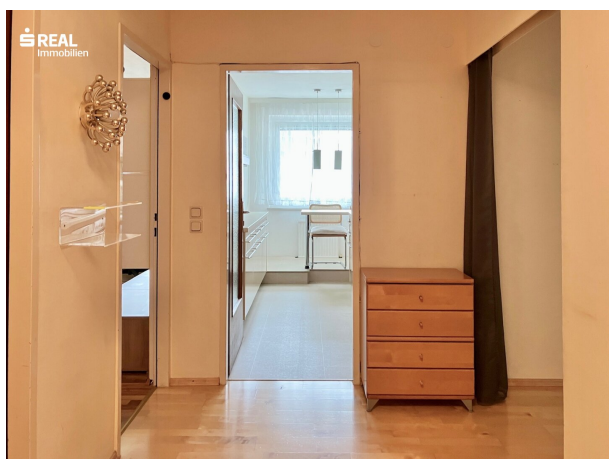
12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

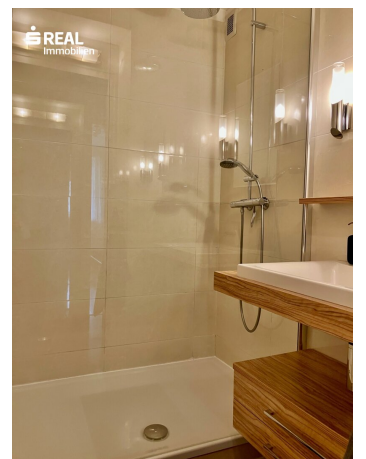


DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost



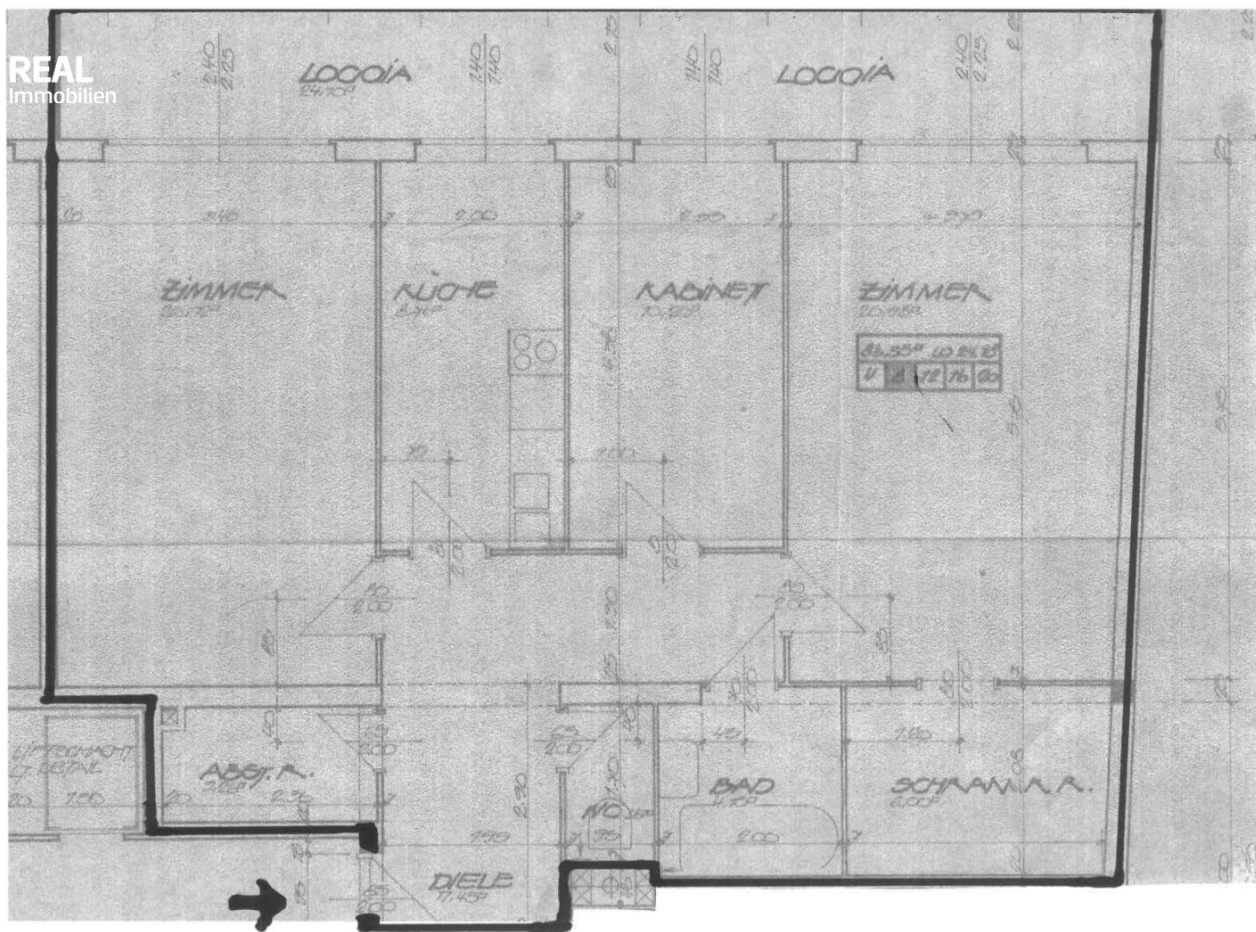


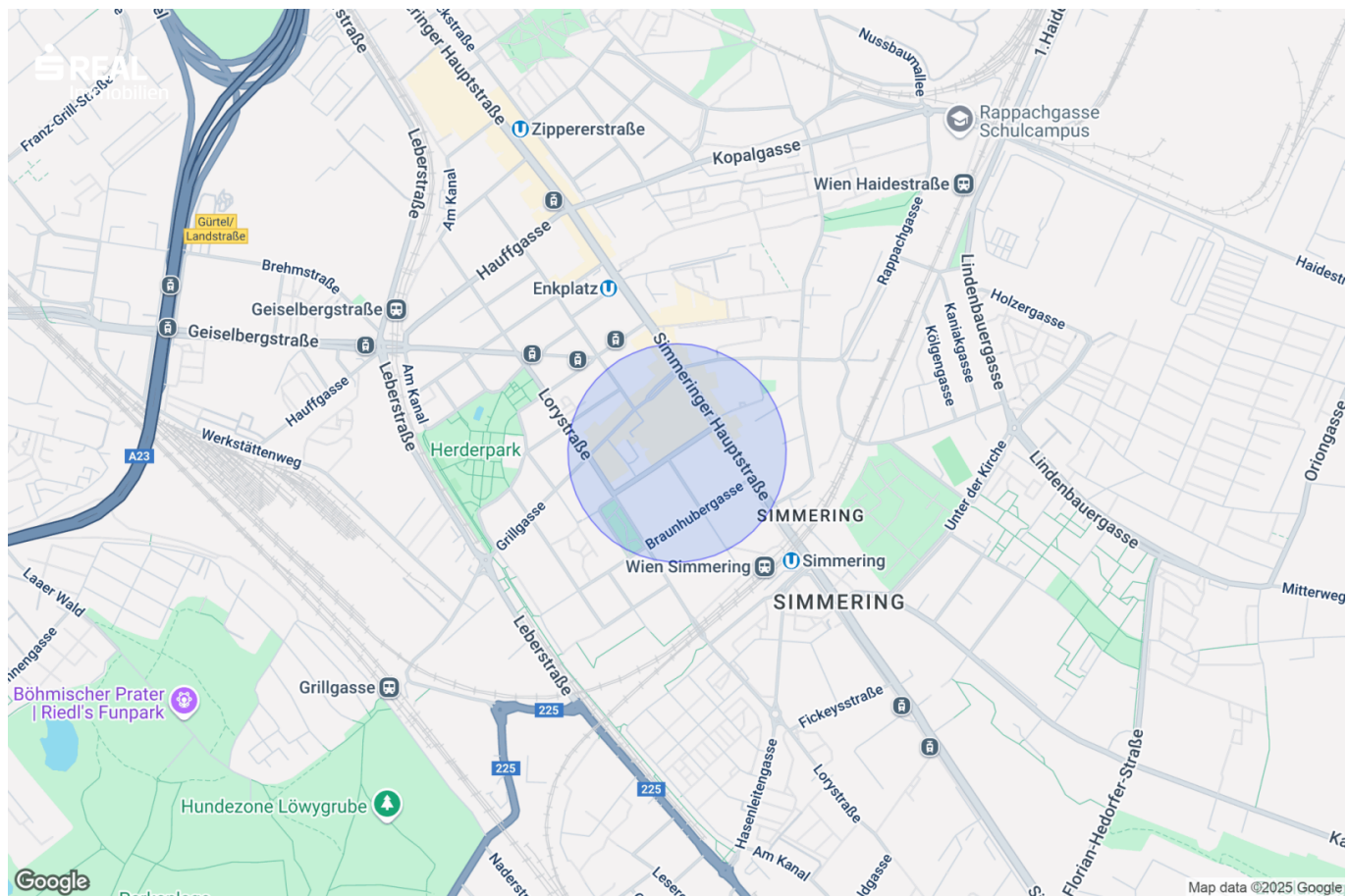












Objektbeschreibung

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.

? 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 weitere 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