

**101 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung in Simmering - 1110 Wien**



**RE/MAX**

Wohnzimmer

**Objektnummer: 3840\_153**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

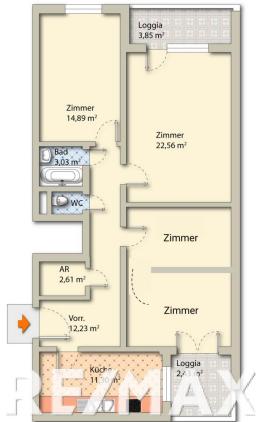


**Masoumeh Kern**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien in zentraler Lage – auch für Anleger interessant

## Objektdetails

Diese gut geschnittene, ca. 101 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering) in der Gottschalkgasse 1. Das Objekt liegt im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1980 erbauten Wohnhauses und besticht durch seine zentrale Begehbarkeit, getrennte Küche, zwei Loggien, sowie die getrennt begehbar den Sanitäreinheiten (Bad und WC).

Besonders hervorzuheben ist die Eignung für Wohngemeinschaften (WG-geeignet) dank des durchdachten Grundrisses. Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet bis Mai 2027, was sie auch für Anleger interessant macht.

Hinweis: Die verwendeten Fotos wurden gestaged und dienen der besseren Darstellung der Raumaufteilung. Die Darstellung erfolgt nach Wunsch der aktuellen Mieter zur Wahrung der Privatsphäre.

## Raumaufteilung:

- Vorräum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf eine der beiden Loggien
- Schlafzimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer mit Zugang zur zweiten Loggia
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Wanne
- WC separat
- Abstellraum
- Zwei Loggien (jeweils hofseitig und straßenseitig)

## Kostenübersicht (monatlich, brutto):

Betriebskosten (inkl. USt): € 145,20

Liftkosten (inkl. USt): € 22,26

Rücklage (Instandhaltungsbeitrag): € 79,20

Heizkosten: € 87,63 zzgl. 20 % USt ? € 105,16

Warmwasser: € 61,34 zzgl. 10 % USt ? € 67,47

## Gesamtbelaestung monatlich:

€ 419,29 brutto (inkl. BK, Lift, Rücklage, Heizung & Warmwasser)

## **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in der Gottschalkgasse, einer ruhigen Wohnstraße mit viel Grün im Herzen von Simmering. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich alle wichtigen Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote.

## **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U3-Station Enkplatz in ca. 8 Gehminuten erreichbar – in ca. 15 Minuten im Stadtzentrum (Stephansplatz)
- Straßenbahnlinien: 6, 71 in fußläufiger Entfernung
- Buslinien: 15A, 69A in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung an die A23 (Südosttangente) für Autofahrer
- Infrastruktur in der Umgebung:
  - Supermärkte, Apotheken, Banken und Poststelle fußläufig erreichbar
  - Simmeringer Hauptstraße mit vielfältigem Einkaufs- und Gastronomieangebot
  - Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung
  - Naherholung im nahegelegenen Herderpark, Zentralfriedhof oder Simmeringer Haide

## **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Loggien: 2
- Etage: 1. Stock (mit Lift)
- Baujahr: ca. 1980
- Heizung: Zentralheizung
- Zustand: gepflegt
- Befristet vermietet bis: Mai 2027

## **Besichtigungen:**

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Tel: +43 664 35 65 503; e-Mai: [m.kern@remax-inspire.at](mailto:m.kern@remax-inspire.at)

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

## **Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 67.18 kW

ebedarf:  $h/(m^2a)$

Klasse HeC

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.65

samtener

gieeffizien

z:

Klasse C

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: