

**Behagliche Wohnqualität in Simmering! Entzückende  
2-Zimmer Wohnung mit hofseitiger Loggia • Cleverer  
Schnitt • Einzugsbereit!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/454**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,50 €
<b>USt.:</b>	16,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

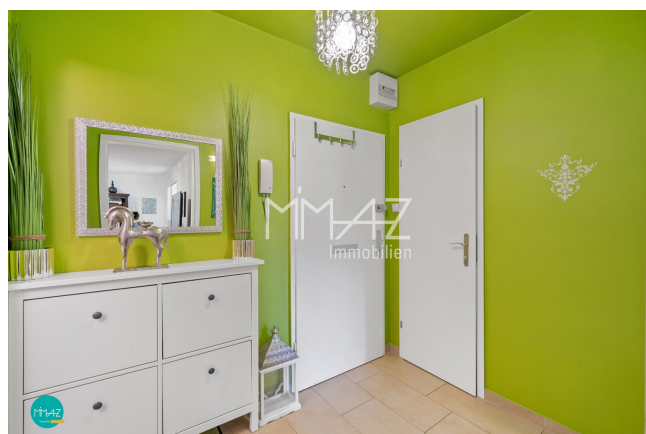
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

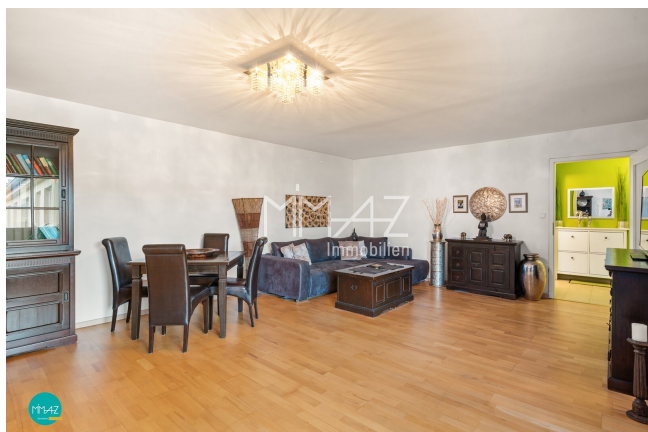
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

T +43 676 967 39 74















# Objektbeschreibung

## ANKOMMEN IN SIMMERING. AUFATMEN ZUHAUSE.

### Zwei Zimmer, die überzeugen | 4. Liftstock | Innenhoflage

In unmittelbarer Nähe zum Enkplatz steht diese **gemütliche 2-Zimmer Wohnung** im **4. Liftstock** einer gut betreuten und **gepflegten Wohnhausanlage** zum Verkauf. Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen ersten Eindruck dieser charmanten Immobilie.

Sie überzeugt durch ihre **ruhige Innenhofausrichtung mit Loggia** sowie eine **klare Raumaufteilung**, die eine **behagliche Wohnatmosphäre** schafft. Die **Wohnnutzfläche** erstreckt sich auf **ca. 66 m²** plus **Südwestloggia ca. 10 m²**:

- Vorraum ca. 4 m²
- Wohnzimmer ca. 33 m²
- Badezimmer ca. 3,5 m² (die Toilette ist separat)
- Küche ca. 9 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Loggia ca. 10 m²

Vom Vorraum aus sind die **separate Küche**, das **Badezimmer**, die **separate Toilette** sowie das **großzügige Wohnzimmer** erreichbar.

Die **Loggia** erstreckt sich über die **gesamte Wohnungsbreite** und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom **angrenzenden Schlafzimmer** begehbar.

Die **moderne Einbauküche** ist mit **Geschirrspüler**, **4-Platten-E-Herd mit Backofen** und **Dunstabzug**, **Waschmaschine** sowie einer **großen Kühl-Gefrierkombination** ausgestattet und bietet **reichlich Stauraum**. Das **Küchenfenster** ist ebenfalls zur **Loggia** ausgerichtet und kann praktischerweise auch als **Durchreiche** genutzt werden.

Das **Badezimmer**, klein und fein, verfügt über eine **Badewanne** und ein Waschbecken.

In allen **Wohnräumen** wurde ein Parkettboden verlegt, die Nassräume und die Küche sind verflies. Alle **Fenster** sind **2-fach** verglast und mit **Fliegengitter** ausgestattet.

Beheizt wird die Anlage mittels **Gaszentralheizung**, die **Heizkosten** sind derzeit mit €74,19 + 20% Ust. und das **Warmwasser** mit €31,79 + 10% Ust. jeweils pro Monat vorgeschrieben.

Ein großes, trockenes **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung wird **komplett möbliert** verkauft - frisch bereit zum Einzug!

Anleger können im Falle einer Vermietung von einem angemessenen Mietzins ausgehen



(WBF 1968).

**FAZIT:** Wer auf der Suche nach einer **hervorragend angebundenen Wohnlage** verbunden mit **optimaler Infrastruktur** und **hoher Lebensqualität** im Herzen von Simmering ist, wird hier mit Sicherheit fündig.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beauftragt und wird nachgereicht.

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der beiden letzten Eigentümerversammlung

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnnutzfläche ca. 66 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 10 m<sup>2</sup>

- 2 Zimmer
- 4. Liftstock
- Sep. Küche
- Gaszentralheizung
- Komplett möbliert
- Kellerabteil
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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