

**ERSTBEZUG - kleines, helles, freundliches Stadtjuwel -
Grün- Weitblick - top Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 10093

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1953
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,10 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,51
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	63,53 €
USt.:	7,83 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

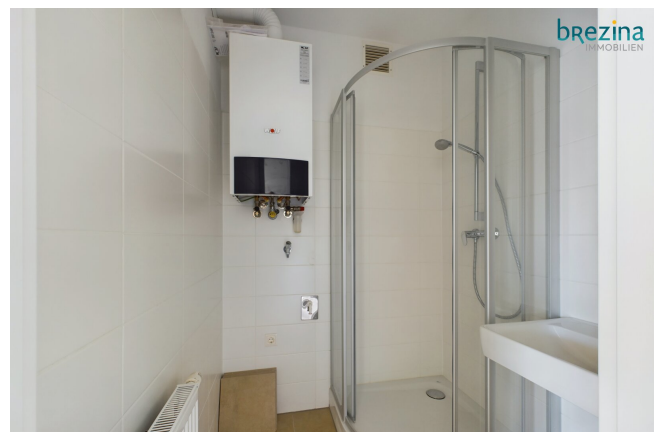
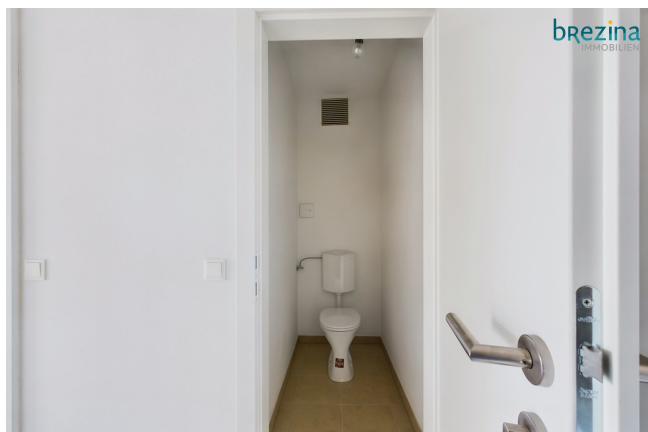


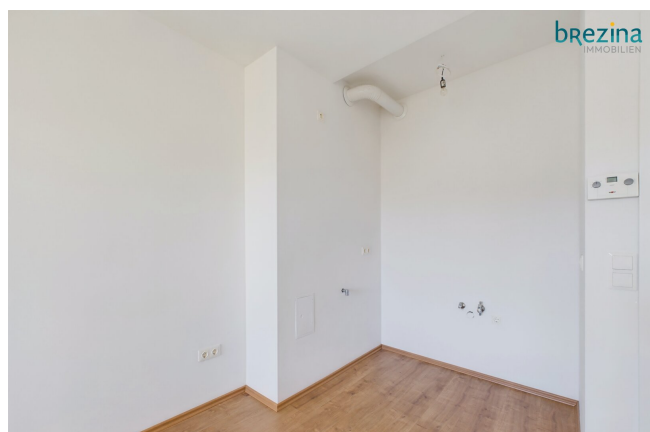
Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.
Müllnergasse 15/Ecklokal
1090 Wien

T +43 1 3108877













Objektbeschreibung

Machen Sie sich ein Bild der Wohnung und sehen Sie sich jeden Raum mit dem folgenden **360 Grad Rundgang** an: <https://tour.giraffe360.com/360grad-rundgang-simmeringer-hauptstrasse>

Diese wunderschön, sanierte und helle Wohnung, in einem thermisch sanierten Haus gelegen, eignet sich ideal für Singles, Studenten, zur Anlage oder als kleine Stadtwohnung. Sie besticht durch ihren weitläufigen Blick direkt auf den Enkplatz, der von viel Grün umgeben ist und eine fast naturnahe Atmosphäre bietet – ein wahres Highlight inmitten der Stadt.

Das entzückende Duschbad verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss, welcher zusätzlichen Komfort bietet. In der gemütlichen Wohnküche befindet sich eine praktische Nische mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, die Ihnen die Installation Ihrer Wunschküche erleichtert.

Das Vorzimmer bietet ausreichend Platz für einen Schrank oder eine Garderobe und sorgt für eine gute Organisation des Eingangsbereichs.

Obwohl Sie sich mitten im pulsierenden Stadtleben befinden, sorgt der Blick ins Grüne für eine besondere Ruhe und Freiheit. Die Wohnung profitiert von einer exzellenten öffentlichen Anbindung, sodass Sie alle Annehmlichkeiten der Stadt schnell erreichen können. Ein perfektes Zuhause für all jene, die das Leben in der Stadt genießen möchten, ohne auf eine grüne Oase verzichten zu müssen.

Das kleine Schmuckstück gliedert sich wie folgt:

- praktisches Vorzimmer mit Eingangs-Sicherheitstüre (WK2 Tür) und ausreichend Platz für eine Garderobe
- ein ca. 21 m² großes Wohn/Schlafzimmer mit raffinierter Kochnische und Blick auf den Enkplatz
- sep. Dusch-Badezimmer mit Sanitäreinrichtung von Laufen, Hansgrohe Armaturen sowie einem Waschmaschinenanschluss
- sep. WC
- Etagenheizung mit neuer Therme (Marke Wolf)
- Kunststofffenster von Internorm, 2 fach-Verglasung und manuellen Außenjalousien
- Gegensprechanlage vorhanden
- Kellerabteil vorhanden
- Raumhöhe bis ca. 2,56 m
- Die Wohnung wurde ca. 2020 generalsaniert
- Stiegenhaus wird noch ausgemalt - in Planung
- Die Thermosansanierung wurde 2007/08 durchgeführt. Dabei wurde die Kellergeschoßdecke, die Fassaden und die Dachgeschoßwohnungen und Dachgeschoßdecke wärmegedämmt, sowie 9 Aufzüge neu errichtet.

- Rep. Stand 31.10.2023 - vgl. Vorausschau 2024

Die unmittelbare Umgebung:

- Die U3 Station Enkplatz sowie die Haltestellen von Bus und Straßenbahn zB. 71, 76 A und 76 B befinden sich direkt vor der Haustür. Straßenbahnlinien 11 und D sind nur ca. 5 Gehminuten entfernt.
- Der Bahnhof Wien Mitte (U-Bahn Linien U3, U4, Schnellbahn Linien S1, S2, S3, S7, sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien) ist von der Wohnung in weniger als ca. 15 Minuten erreichbar. Im Stadtzentrum Wien, zum Beispiel am Karlsplatz, ist man in ca. 17 Minuten mit dem Auto und ca. 26 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmittel.
- Der Flughafen Wien-Schwechat ist von hier optimal mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem in weniger als 30min. erreichbar.
- Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung/Apotheke, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- Supermarkt: ca. 200 m, Apotheke: ca. 50 m, Einkaufszentrum ca. 400 m, Post ca. 150 m, Kindergarten: im Haus, Ärzte: in unmittelbarer Umgebung, Polizei: ca. 180m, Bank ca. 350 m

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Grundriss, Wohnungseigentumsvertrag, Protokolle etc. können separat angefragt werden.**
- Die Magistratsabteilung 50 – Referat Haussanierung teilte uns mit, dass für die o.a. Liegenschaft seitens des Referat Haussanierung weder eine Sanierungsförderung des Landes Wien im Rahmen des *Wohnbauförderungsgesetzes 1984* noch nach dem *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989* jemals gewährt wurde.
- Der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 04. September 1954, Zl. 246.589-II-14/51, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 68-74, EZ. 166, KG. 01107 Simmering, ein Darlehen in Höhe von ATS 22,134.000,-- zugesichert. Mit Endbescheid vom 16. Dezember 1963, Zl. W 6068/64-I-4/63, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 18,137.550,-- festgesetzt. Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf.**

gleich weitere Immobilien anbieten.

ENGLISH:

Are you looking for a fine city apartment - a commuter or student residence as an investment for yourself or your children? Then you are at the right address with this with this freshly renovated approximately 32 m² apartment in a well-maintained building with perfect infrastructure!

Here, you are right in the middle of life! Enjoy the intercultural gastronomy and the advantages that a vibrant city has to offer. Delight in the bustling city atmosphere and benefit from the excellent location. Thanks to its urban location, you can reach all essential amenities within minutes. With excellent connectivity, you can be in the city center or at Vienna Schwechat Airport in no time. Wherever your destination may be, you can get there from here!

The apartment is located on the 4th floor with an elevator and is oriented to the southeast, offering a beautiful unobstructed view of Enkplatz.

It is divided as follows:

- Spacious entrance hall
- 1 living/bedroom with a kitchenette and a view of Enkplatz
- Separate bathroom
- Separate toilet
- Central heating with a new boiler
- Basement storage available
- Intercom system
- PVC windows
- The apartment was extensively renovated in approximately 2020
- Stairwell painting is planned
- The thermal insulation renovation was carried out in 2007/08, including insulation of the basement ceiling, façades, and attic apartments, as well as the attic ceiling, and the installation of 9 new elevators.

The immediate vicinity:

- U3 Enkplatz station is right at your doorstep.
- The city center and Wien Mitte station (U-Bahn lines U3, U4, S-Bahn lines S1, S2, S3, S7, as well as several tram and bus lines) can be reached from the apartment in less than 15 minutes.
- Vienna Schwechat Airport can be conveniently reached by car or public transportation in less than 30 minutes from here.

- All infrastructure for daily needs, as well as schools and childcare, medical facilities/pharmacies, gastronomy, and recreational opportunities, are in the immediate vicinity.

Additional information:

- Dual agency: Yes
- Economic proximity: Yes
- **Additional documents such as energy performance certificate, floor plan, condominium agreement, protocols, etc., can be requested separately.**
- The Municipal Department 50 - **Department for Building Renovation** informed us that no renovation subsidy from the City of Vienna has ever been granted for the above-mentioned property under the Vienna Housing Promotion Act 1984 or the Vienna Housing Promotion and Residential Building Renovation Act - WWFSG 1989.
- Note: We would like to draw your attention to the new EU consumer regulations (VRUG/FAGG), which became effective on June 13, 2014. These regulations require an explicit, written request from your side if you wish to use our services.
- **You can also create a search profile directly on our website, www.brezina.at, or we can discuss your preferences in person and potentially offer you additional properties.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.