

Super schöne 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss



Objektnummer: 961/35207

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Nutzfläche:	47,24 m ²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	189.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

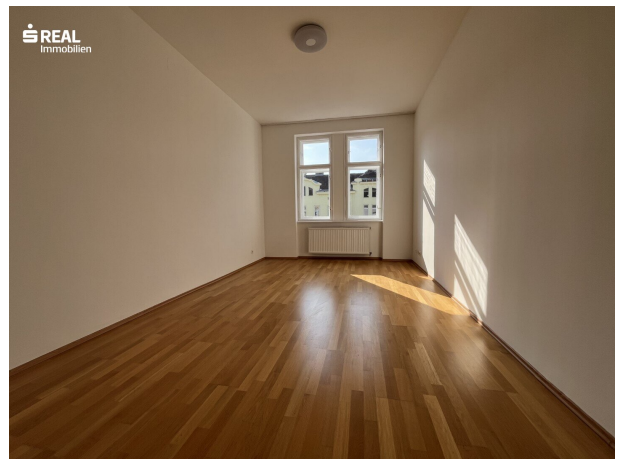


Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

961/35207

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk in einem Eckhaus in der Simmeringer Hauptstraße. Nahe an Bahnhof Simmering und der U3 hat man hier zu einer tollen Wohnung auch einen super Zugang zu den Öffis.

Simmering ist der 11. [Wiener Gemeindebezirk](#). Er wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden [Simmering](#) und [Kaiserebersdorf](#) sowie kleinen Teilen anderer Gemeinden gebildet. 1956 kam die bis 1938 eigenständige Gemeinde [Albern](#) hinzu. Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern.

Simmering liegt im Südosten [Wiens](#) und ist mit einer Fläche von 23,22km² der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Simmering nimmt dabei 5,6% der Fläche Wiens ein.

Das Bezirksgebiet von Simmering wurde vor allem durch die Donau geformt, die im Laufe der Zeit mehrere [Terrassen](#) bildete. Insbesondere während der [Eiszeiten](#) kam es durch Frost zur Bildung großer Schuttmassen, die von der Donau in das [Wiener Becken](#) verfrachtet wurden. (Quelle: Wikipedia.org)

Das Wohnhaus – Die Wohnanlage

Diese Wohnanlage ist ein Eckhaus (Altbau) welche gleich an der Simmeringer Hauptstraße liegt. Das Gebäude ist massiv gebaut und verfügt zu 4 Wohnetagen über ein Kellergeschoss. Das Wohnhaus ist eines der schönsten des Straßenzugs. Es befindet sich in einem altersgemäß guten Zustand und bietet zu dem typischen Charakter auch die Annehmlichkeit einer top Verkehrsanbindung. Parkmöglichkeiten bieten die öffentlichen Abstellplätze vor dem Gebäude sowie in den umliegenden Straßen.

Sehr schönes Wohnen in einwandfrei saniertem Zustand – Sofort bezugsfertig!

Die Simmeringer Hauptstraße ist benannt (1894) nach dem [Vorort Simmering](#). Der älteste Hauptverkehrsweg im heutigen elften Bezirk war ein Abschnitt der im ersten Jahrhundert angelegten [Limesstraße](#) (römische Militärstraße), die entlang der Nordgrenze des [römischen Reichs](#) die wichtigsten Militärlager miteinander verband.

An der Simmeringer Hauptstraße, der Einkaufsstraße des Bezirks, befindet sich das 1981 errichtete [Zentrum Simmering](#), das mehrmals umgebaut bzw. erweitert wurde und rund 70 Geschäfte inklusive Gastronomie beherbergt. Das Huma Eleven bietet auf einer Verkaufsfläche von 63.500m² (inklusive des nahegelegenen METRO und Metro Tankstelle) heute über 60 Geschäfte. Auch in den ehemaligen [Gasometern](#), verfügt über rund 30 Geschäfte. (Quelle: Wikipedia.org)

- In unmittelbarer Nähe Busse N71, 11 71 D Trambahn
- 5 Gehminuten U3 Simmering S+U

Die Eigentumswohnung

Diese Eigentumswohnung ist gerade erst saniert worden und präsentiert sich in einem super Zustand! Auf 47,24 m² bietet sie eine tolle Raumaufteilung und eine herrlich helle Wohnatmosphäre.

Diese schöne Wohnung Sie befindet sich im 3. Lift-Stock. Die Wohnung ist zudem auch über das Treppenhaus mit wunderschöne Schmiedeeisengeländer erreichbar.

Die Wohnung ist vom Eingang bis zum Wohn- und Essbereich herrlich hell und bietet ein richtig gutes Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist von der Straße abgewandt und sehr ruhig.

Der Eingangsbereich bietet klassisch, einen sauber verfliesen Vorraum. Das Badezimmer und das WC präsentieren sich modern und am Puls der Zeit. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Waschgelegenheit ausgestattet. Das WC ist separat gleich neben dem Badezimmer

untergebracht.

Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über 2 Küchenzeilen. In den Zimmern sind schöne Holzparkettböden verlegt.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil. Weiters ist eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof vorhanden.

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ideal geschnitten!

Sie bietet eine gute Verkehrsanbindung

kombiniert mit einem großartigen Wohngefühl

...und sie ist auch sofort beziehbar!

Raumprogramm im Überblick:

- Küche (voll ausgestattet) mit 2 Küchenzeilen
- Sehr helles Wohn- Essbereich mit Holzparkettboden
- 1 Zimmer – verkehrsabgewandt und ruhig gelegen
- Lichter Vorraum
- Getrennte Sanitärbereiche – Badezimmer mit Dusche und Waschgelegenheit
- Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Nutzfläche 47,24m²

Weitere Informationen

Die Wohnung ist bezugsfertig und kann im besichtigten Zustand sofort übernommen werden.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf € 108,35 zzgl. € 10,83 USt. = € 119,18

Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf € 50,07 pro Monat

Kaufpreis: € 189.500,-

Auskünfte: sREAL wohn² Center Oberes Murtal - Murau

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

Herr Stefan Petzl

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Mobil: 05 0100 6 - 26435

Fax: 05 0100 9 - 26435

E-Mail: stefan.petzl@sreal.at

Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap