

**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit 94.56 m² und
atemberaubendem Ausblick - Kaufpreis: nur EUR
299.000,00 !!!**



Objektnummer: 6451/119

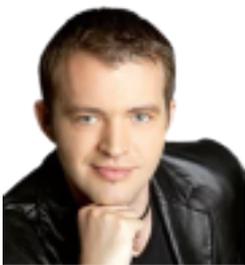
Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1110 Wien |
| Baujahr: | 1974 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 94,56 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 94,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,51 |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Betriebskosten: | 198,00 € |
| USt.: | 19,80 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kristian ZIMMERMANN

WV Immobilien GmbH
Tuchlauben 11/2/13-14
A-1010 Wien













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien-Simmering!

Diese geräumige 94,56 m² große Etagenwohnung befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in einer beliebten Gegend von A-1110 Wien. Mit einem günstigen Kaufpreis bietet diese Immobilie ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer, Sie haben hier die Möglichkeit Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die großen Fenster mit einem sensationellen Fernblick ins Grüne sorgen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine angenehme Atmosphäre.

Die gepflegte Einbauküche mit Frühstücksplatz lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier finden Sie ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und können Ihre Lieblingsgerichte zaubern. Das angrenzende Wohnzimmer bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

Die Wohnanlage ist eingebettet in blumige Grünflächen und Gemeinschaftsgärten mit einem Kinderspielplatz.

Das Wohnhaus selbst verfügt über einen Fahrradabstellraum, Waschküche und Trockenraum, Paketempfangsboxen sowie (anmietbare) Kfz-Garagenplätze (Warteliste).

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus sowie Straßenbahn und U-Bahn, sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle Teile der Stadt. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten zu erreichen, ideal für Pendler oder Wochenendausflüge.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, eine Schule sowie einen Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für Freizeitaktivitäten gibt es hier zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants und Sporteinrichtungen.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Städte Europas. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu präsentieren.

Gemäß dem behördlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegt das gegenständliche Wohnhaus in einer Wohnzone.

Die aktuellen Betriebskosten samt Reparaturrücklage betragen monatlich brutto EUR 318,03.

Die aktuellen Heizungs- und Warmwasserkosten betragen monatlich brutto EUR 177,76.

Die aktuelle Reparaturrücklage beträgt EUR 636.337,51 per 31.12.2023.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap