

## Sehr gut gelegene Eigentumswohnung im 11. Bezirk



1

**Objektnummer: O2100163366**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3 % zzgl. 20% MwSt.

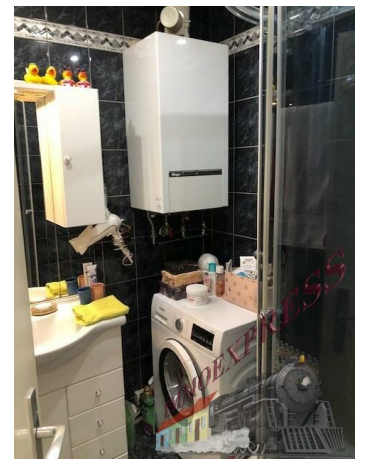
## Ihr Ansprechpartner

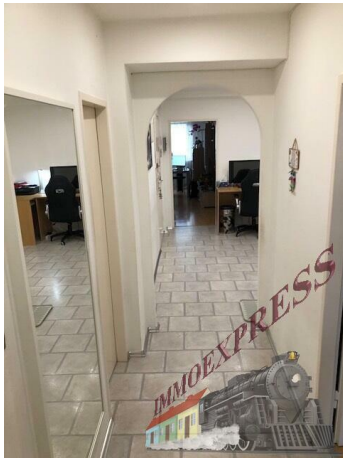






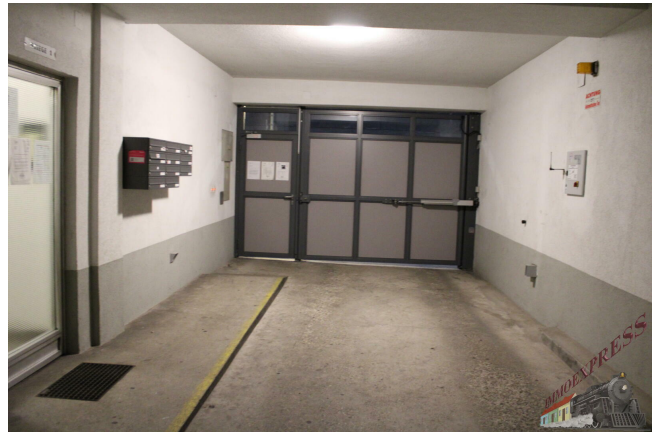


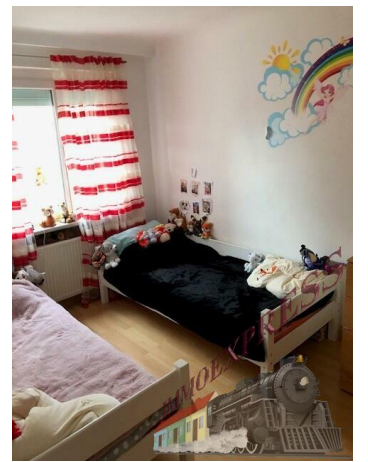
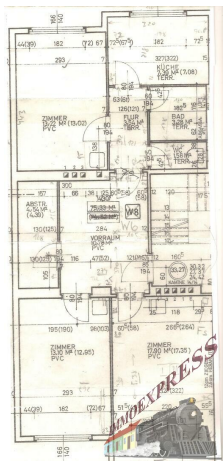












## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im beliebten 11. Bezirk und bietet Ihnen eine hervorragende Lebensqualität in einer gut angebundenen Lage. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn und anderen öffentlichen Verkehrsmitteln, wodurch Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. In der Nachbarschaft finden Sie zahlreiche Nahversorger für den täglichen Bedarf, während der Simmeringer Markt und ein Einkaufszentrum nur wenige Gehminuten entfernt sind.

### Ausstattung:

- Lift im Gebäude
- gute Raumaufteilung
- heller Wohnbereich mit ausreichend Platz
- gemütliche 2 Schlafzimmer
- Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche
- WC extra
- 1 Wohnzimmer
- 1 Abstellraum
- 1 geräumiges Vorzimmer
- Parkplatz zum Mieten verfügbar monatlich 26,39 Euro
- Keller mit 8 m<sup>2</sup> vorhanden

### Besonderheiten

- ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur
- ideal für Familien und Berufstätige
- vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch ein komfortables Wohngefühl. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis 275.000,-- Euro VB**

### Monatliche Kosten:

Stromkosten ca. 74,-- Euro monatlich

Heizkosten ca. 86,-- Euro monatlich

Betriebskosten monatlich ca. 154,-- Euro

Reparaturrücklage 77,28 Euro monatlich

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller

- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.