

**Ohne Provision* Helle möblierte
3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und
Gartenmietbenutzung* WG Möglich**



Objektnummer: 1155/2157
Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1978
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	343.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Larissa Klimscha

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 664 404 56 84
F +43 1 810 10 21 - 89

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





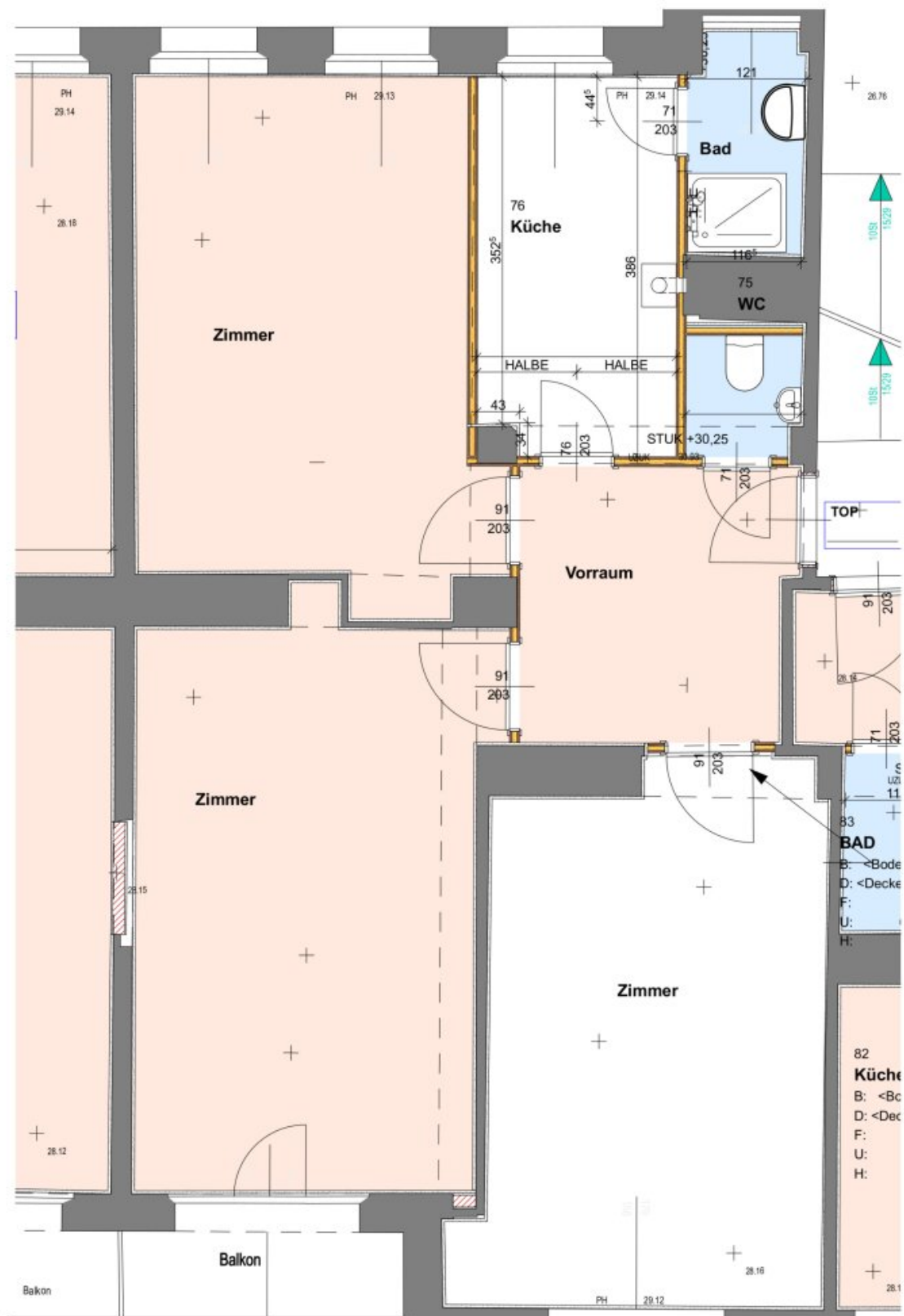












Objektbeschreibung

Neubau nach Thewosan-Sanierung. Für Eigennutzung oder Vermietung.

In guter zentraler Lage des 11 Bezirks verkaufen wir eine **helle, zentral begehbare** 3 Zimmer-Wohnung mit 79 m², Loggia 4 m² und **Gartenmitbenutzung**.

Diese ruhige Wohnung befindet sich im 4.Liftstock in einer generalsanierten Wohnanlage, die nach Brand vor paar Jahren **grundsaniert** bzw **neue aufgebaut** wurde. Fertigstellung November 2022.

Wohnraumaufteilung:

- Vorraum
- 3 zentral begehbare gleichgroße Zimmer
- WC extra
- kleiner Badezimmer mit Dusche und Fenster
- voll ausgestattete Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler und Waschmaschine aus 2022
- straßenseitige sonnige Loggia mit Weitblick

Ausstattung: Voll möblierte Wohnung, Gasetagenheizung, Kunststofffenster, Kabel- und Telefonanschluss, Gegensprechanlage, Kellerabteil.

Verkehr: ausgezeichnet. U3 Enkplatz, Straßenbahn 71 und 6, Bus 67A, Stephansdom oder Flughafen Wien sind nur in 12 (!) Minuten erreichbar

Infrastruktur: ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Herderpark, Lebensmittelmarkt, Schulen, Kindergarten und öffentliche Einrichtungen sind in direkter Umgebung.

Energieausweis liegt vor. Die Werte sind jetzt sehr gut: HWB 37,5(kWh/m²a), Klasse B.

Laufende Kosten:

EUR 154,85 Betriebskosten

EUR 36,06 Aufzug

EUR 5,85 Rücklage Aufzug

EUR 86,67 Rücklage

EUR 156,00 Sanierungsdarlehn

EUR 19,09 USt

EUR 458,52 Betriebskosten inkl RR und USt

Die Wohnung ist bis **Sommer 2028** an sehr gute Mieter **vergeben** (HMZ EUR 891,00 zzgl. BK, USt)

Kaufpreis: EUR 343.000,-

Für weitere Fragen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter 0664 404 56 84 oder unter LK@myimmo.at zur Verfügung.

Allgemein: Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf kein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap