

## **Nur noch mit dem Koffer einziehen | Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 1863**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,53
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.377,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,36 €
<b>Heizkosten:</b>	117,45 €
<b>USt.:</b>	41,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

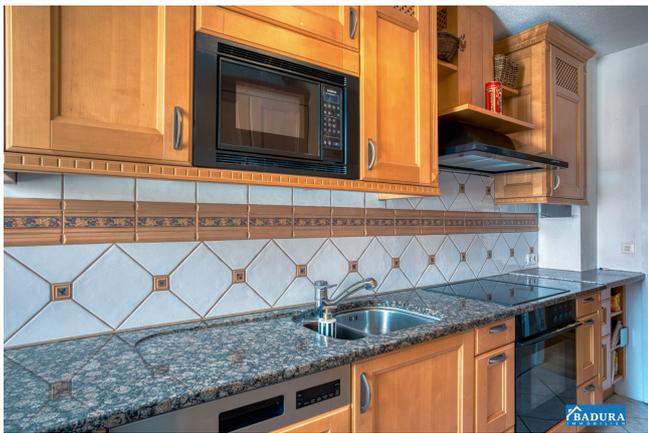
Möbelablöse: € 29.000,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



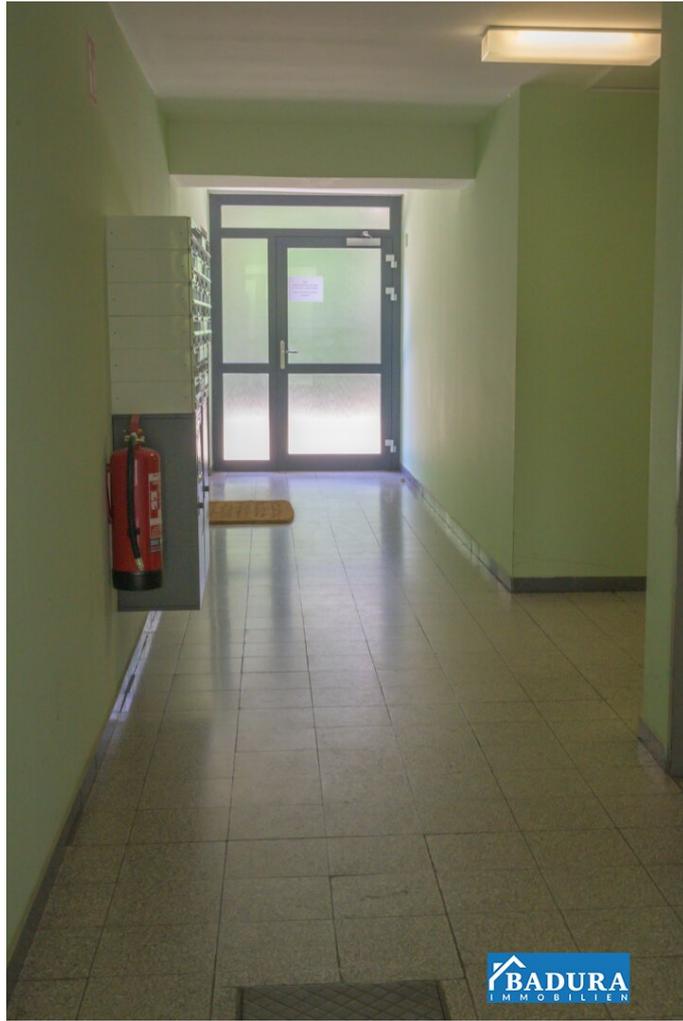














## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine perfekt zugeschnittene, **möblierte 3-Zimmer Eigentumswohnung im 4. Liftstock**. Diese charmante Wohnung, **Baujahr 1976, bietet auf 88 m<sup>2</sup>, inklusive einer 7 m<sup>2</sup> großen verbauten Loggia** mit NO-Ausrichtung, viel Platz und Komfort.

Der großzügige Wohnbereich mit integriertem Essbereich bietet eine helle, freundliche Atmosphäre, die verbaute Loggia bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick gen Osten, perfekt zum Entspannen.

Die **im Jahr 2022 umfassend renovierte Wohnung**, mit neuem Parkettboden, neuen Möbeln und frisch ausgemalten Wänden, strahlt zeitlosen Charme aus. Die maßgefertigte Garderobe und der Schrankraum mit integriertem Schreibtisch, bestens geeignet für Home Office Tätigkeiten, bieten zusätzlichen Stauraum. Dieses Zimmer könnte auch problemlos zu einem Kinderzimmer umfunktioniert werden. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, das **verflieste Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss** erleichtern den Alltag ungemein.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse und die unmittelbare Nähe zur Simmeringer Hauptstraße machen diese Wohnung besonders attraktiv. Hier finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung.

Eine **Waschküche und ein Fahrradraum** im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort, und die zentrale Heizanlage bietet zuverlässige Wärme und Warmwasser. Ein Garagenplatz kann in unmittelbarer Umgebung angemietet werden, was das Parkplatzproblem löst.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Wohnung sofort bezugsfertig ist – Sie müssen nur Ihre Koffer packen und können direkt einziehen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser charmanten und perfekt ausgestatteten Wohnung überzeugen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## INFRASTRUKTUR

Die Lage der Wohnung bietet optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie erreichen die **U-Bahnstation U3 Enkplatz und die Buslinie 76A und 76B sowie N71** in wenigen Gehminuten. Auch die **Straßenbahnhaltestelle der Linie 71**, die eine bequeme Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht, befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Entlang der Simmeringer Hauptstraße finden Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und gemütliche

Cafés, die zum Verweilen einladen.

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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