

## 3 Zimmer Familienhit mit Tiefgaragenstellplatz in Eigentum!



**Objektnummer: 960/70779**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,56 €
<b>Heizkosten:</b>	67,42 €
<b>USt.:</b>	36,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Aschauer**

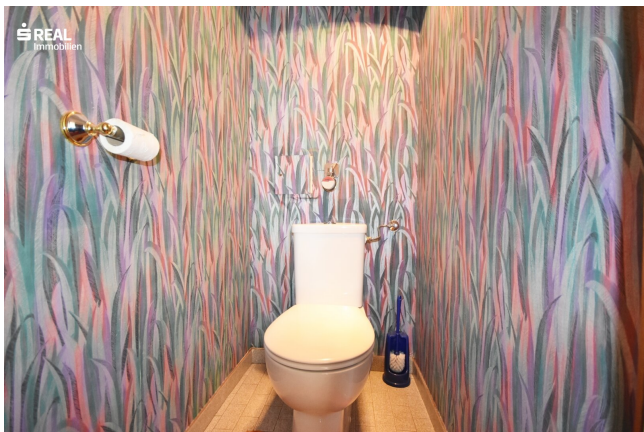
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien







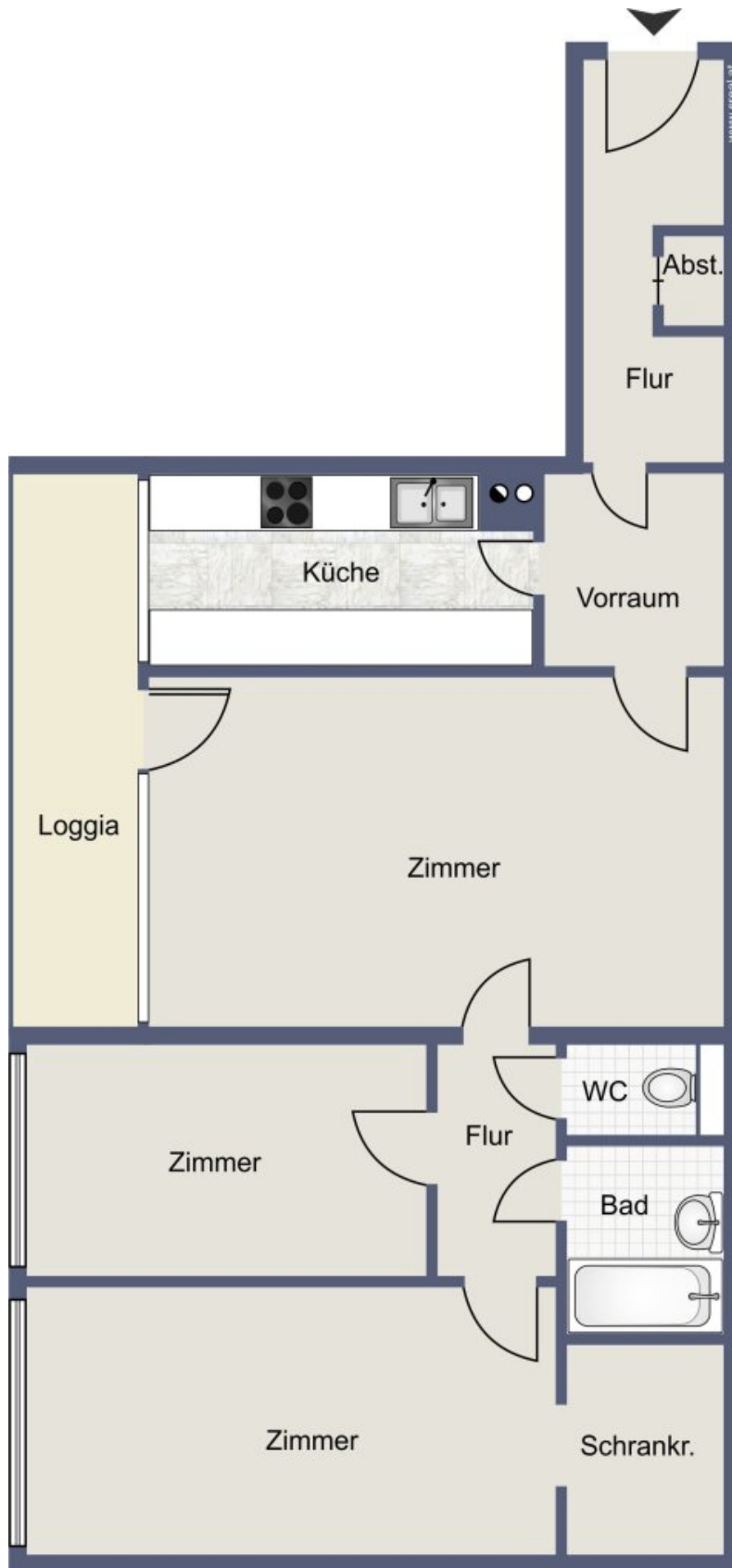




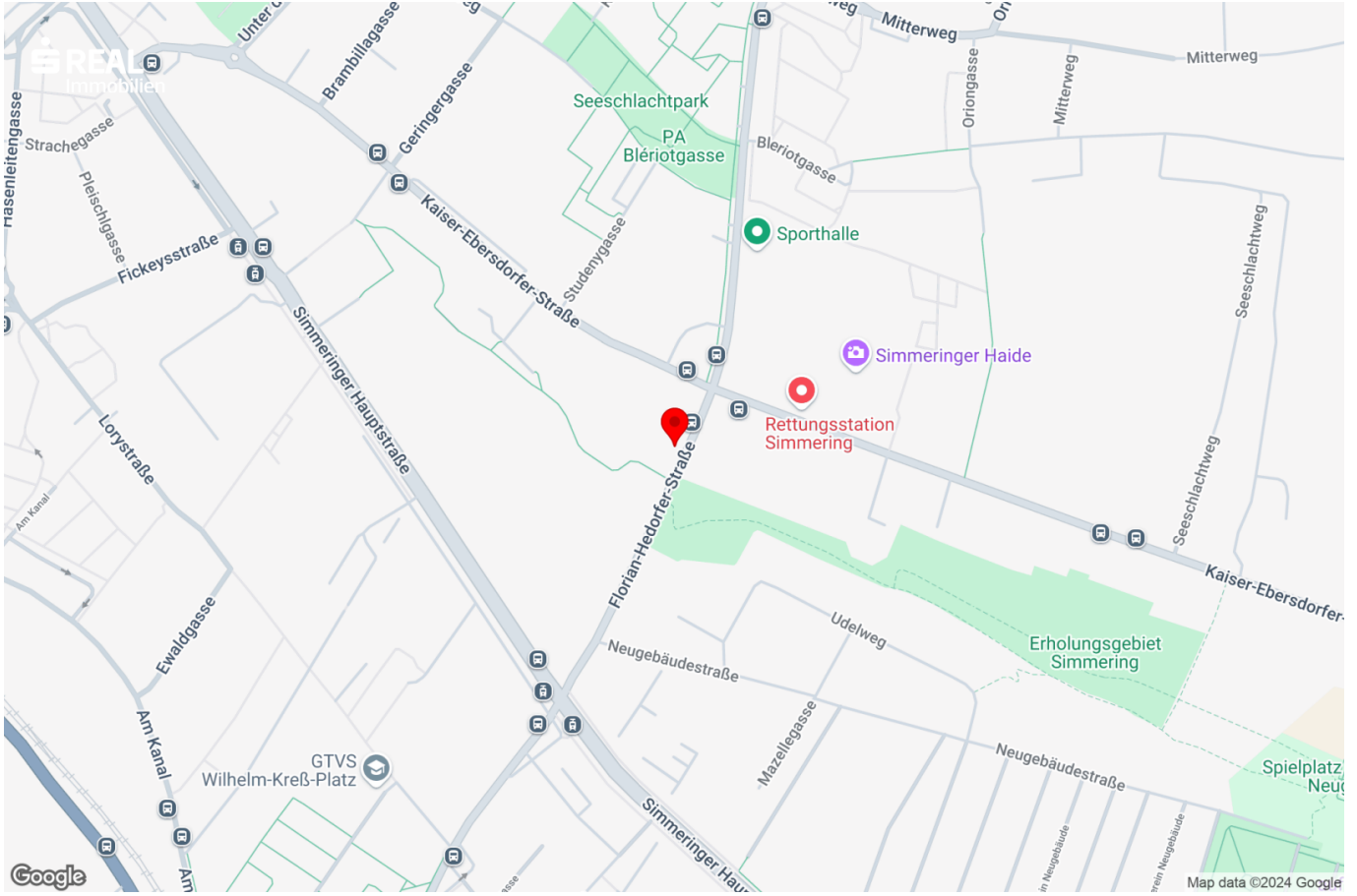








Skizze



## Objektbeschreibung

**Baujahr 1972 - optimale Raumaufteilung - verglaste Loggia - begehbare Kleiderschrank  
- U-Bahn Nähe**

Zum Verkauf gelangt eine praktische 3-Zimmer Wohnung in guter Lage, nahe der U3 Station Simmering.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus und umfasst ca. 90m<sup>2</sup> inkl. der verglasten Loggia.

### Aufteilung:

- Eingangsbereich mit kleinem Abstellraum
- geräumiges Wohnzimmer mit Essplatz und direktem Ausgang zur verglasten Loggia
- möblierte Küche
- zwei Schlafzimmer (davon eines mit einem begehbaren Kleiderschrank)
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099642?accessKey=6738>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Die Wohnung wird nur in Kombination mit einem Garagenplatz verkauft. Die Kosten für den Garagenplatz betragen EUR 20.000,-*

**Der Gesamtpreis beträgt somit 270.000 EURO !**

### **Ausstattung:**

Die Wohnung ist in ordentlichen, gutem Zustand und mit etwas Modernisierungsaufwand können Sie hier Ihren eigenen Wohntraum nach Ihren Wünschen umsetzen. Beheizt wird mittels Gas-Zentral Heizung.

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur U3-Station Simmering für eine optimale Nahversorgung aus: Supermärkte und diverse gastronomische Betriebe sind in unmittelbarer Nähe. Die U3-Station Simmering liegt nur 5 Straßenbahnminuten entfernt und die U-Bahn fährt zum Stephansplatz in nur 14 Minuten. Zusätzlich sorgen Busse und Straßenbahnen für eine ideale Anbindung. Familien profitieren von Schulen und Kindergärten sowie Parks und Spielplätze im Umkreis.

Sollten Sie an dieser geräumigen Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Sonderkondition hierfür beträgt 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

### **Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.