

**Richtig viel Platz mit 2 Terrassen über den Dächern von
Simmering**



Objektnummer: 6192

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,92 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	242,96 €
USt.:	24,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

















STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Paare und Familien mit Platzbedarf zur Eigennutzung geeignet und verfügt über sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis!

LAGE

Zentrale Lage und hoher Freizeitwert - Die Wohnung befindet sich in einem aufstrebenden Grätzel in ausgezeichneter Simmeringer Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung (Schnellbahn, Bus in unmittelbarer Nähe) und Top-Verbindung zum Autobahnnetz. Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit guter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Sehr grosszügig - Wirklich viel Platz bei ausgezeichnetem Grundriss - weitläufiger Vorraum mit Zugang zu WC und Abstellraum, Küche, grosses Wohnzimmer mit Kachelofen, 2 geräumige Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss, 2 Terrassen mit Fernblick und Ausblick in grüne, ruhige und grosszügige Innenhöfe. Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einer Terrasse. Die grossen Freiflächen in der obersten Etage der Wohnhausanlage stellen sicher ein Highlight der Wohnung dar. Kellerabteil und Waschküche sind im gepflegten Haus vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Gut erhalten mit Potential - Die Wohnung kann bezogen werden wie sie ist, es besteht jedoch an der einen oder anderen Stelle Verbesserungspotential, das auch schrittweise gehoben werden kann. Die neuen Eigentümer werden vermutlich einmal eine neue Küche in der Wohnung installieren. Ausgezeichnete Substanz und Grundriss bieten bei Bedarf Verbesserungsmöglichkeiten nach persönlichem Geschmack. Sehr viel Potential hebbbar. Neu überprüfte Elektrik vorhanden, Gasetagenheizung. Parkettböden in allen Zimmern, Fliesen in den Sanitärräumen.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzels, die überzeugende Anbindung, die Grosszügigkeit der Wohnung, die Terrassen mit Weitblick sowie die Verbesserungsmöglichkeiten nach persönlichem Geschmack hohe Lebensqualität, Wohnkomfort und viel Potential zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap