

**#SQ - PROVISIONSFREI! 1 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG IN  
SIMMERINGER TOPLAGE (SANIERUNGSBEDÜRFTIG)**



**Objektnummer: 20220**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 35,40 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 108,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,79                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 124.500,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580

**NUR FÜR KURZE ZEIT!**  
**KEINE MAKLERGEBÜHREN (PROVISIONSFREI)**  
**SOWIE KEINE EINTRAGUNGSGEBÜHREN IN**  
**HÖHE VON 6% DES KAUFPREISES!**



MEHR INFOS HIER







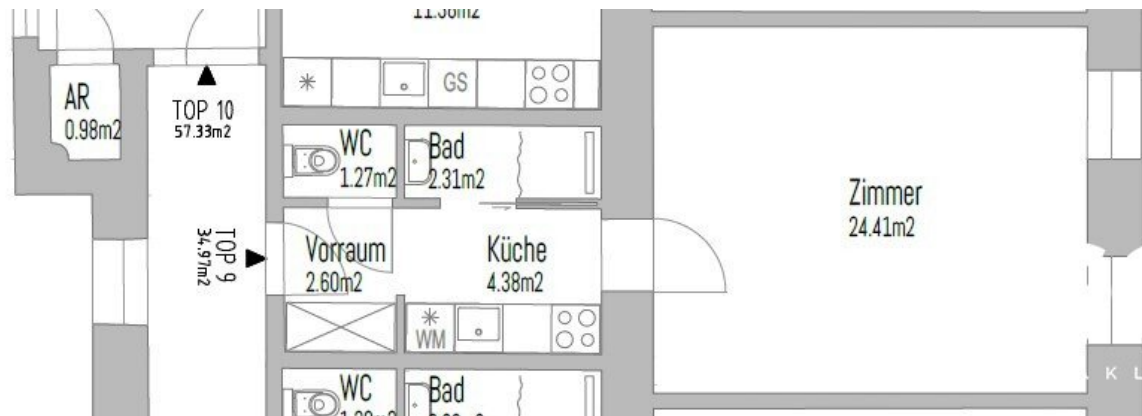
**SO**  
MAKLER

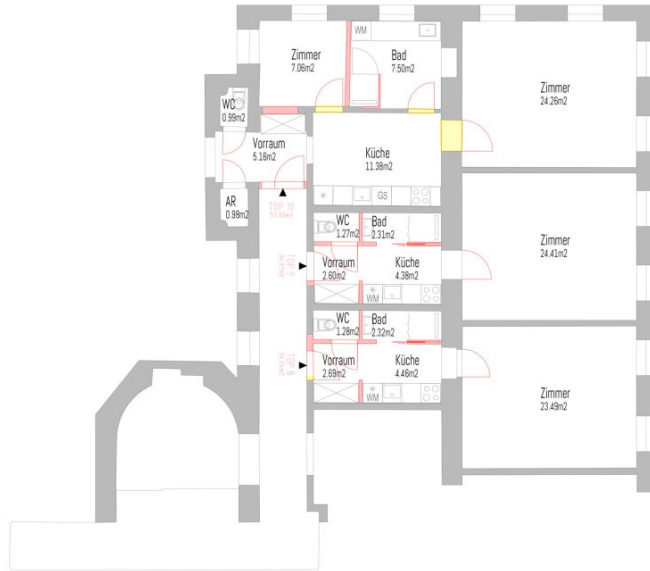
**JETZT VORTEIL NUTZEN!**  
BEFREIUNG VON DER MAKLERPROVISION  
SOWIE DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-  
GEBÜHR BEI ERWERB VON WOHNRAUM.



MEHR INFOS HIER

**SO**  
MAKLER





Andere Plangrundlage!

## Objektbeschreibung

### **JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)**

#### **Anlegerwohnung in Top Lage – Sanierungsbedürftiges Objekt**

Zum Verkauf gelangt eine ca. 35,4 m<sup>2</sup> große, sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung in einem charmanten Eckhaus im Herzen von Simmering, nur wenige Schritte von der U-Bahn entfernt.

Die ursprünglich ca. 131,11 m<sup>2</sup> große Wohnung wird aktuell vom Verkäufer in drei kleinere, eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt. Wasser-, Kanal- und Stromanschlüsse werden vom Verkäufer bis zur Wohnungseinheit verlegt, sodass eine solide Basis für den Ausbau geschaffen ist.

Diese Wohnung bietet eine ideale Möglichkeit für Anleger oder handwerklich versierte Käufer, ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und von der sehr guten Lage zu profitieren.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup>. Davon sind 6 Wohnungen bestandsfrei, 4 befristet und 10 unbefristet vermietet - perfekt geeignet als Anlage! Zusätzlich kann das Dachgeschoß mitsamt Einreichplanung erworben werden. Weiters stehen 2 Geschäftslokale zum Verkauf. **Nähere Informationen finden Sie unter:** [www.kaisereckwien.com](http://www.kaisereckwien.com)

#### **Eckdaten im Überblick:**

- Nutzfläche: ca. 35,4 m<sup>2</sup>
- 1. Liftstock
- Vorraum, 1 Zimmer, Küche, Bad, WC,
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen
- Sanierungsbedürftig

**Kosten:**

Kaufpreis: € 124.500,--

Provisionsfrei

**Investmentvorteile:**

- Stabile Investition in bleibende Werte
- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Lage
- Nähe zur U-Bahn und umfassender Infrastruktur

Diese Wohnung ist eine ideale Kapitalanlage in aufstrebender Lage. Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

**Kontakt Daten:****Kontakt Daten:**

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap