

**Wiener Altbau mit Charakter – 3 Zimmer, 0 Provision, 100  
% Wow! Jetzt entdecken und verlieben!**



**Objektnummer: 282667**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße                  |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1904                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 103,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 103,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,79                            |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.873,79 €                               |
| Betriebskosten:               | 236,30 €                                 |
| USt.:                         | 23,63 €                                  |

## Ihr Ansprechpartner



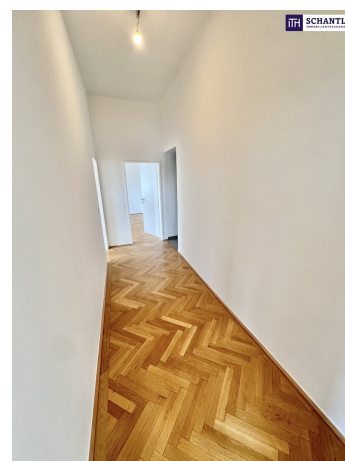
**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

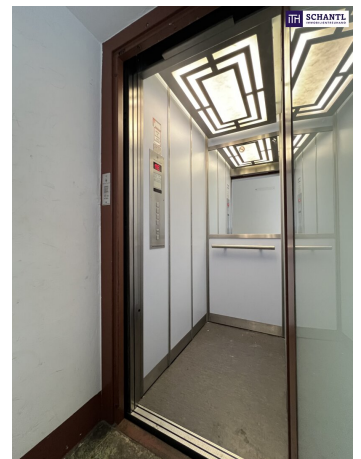
T +43 664 307 00 09  
H +43 664 518 25 32





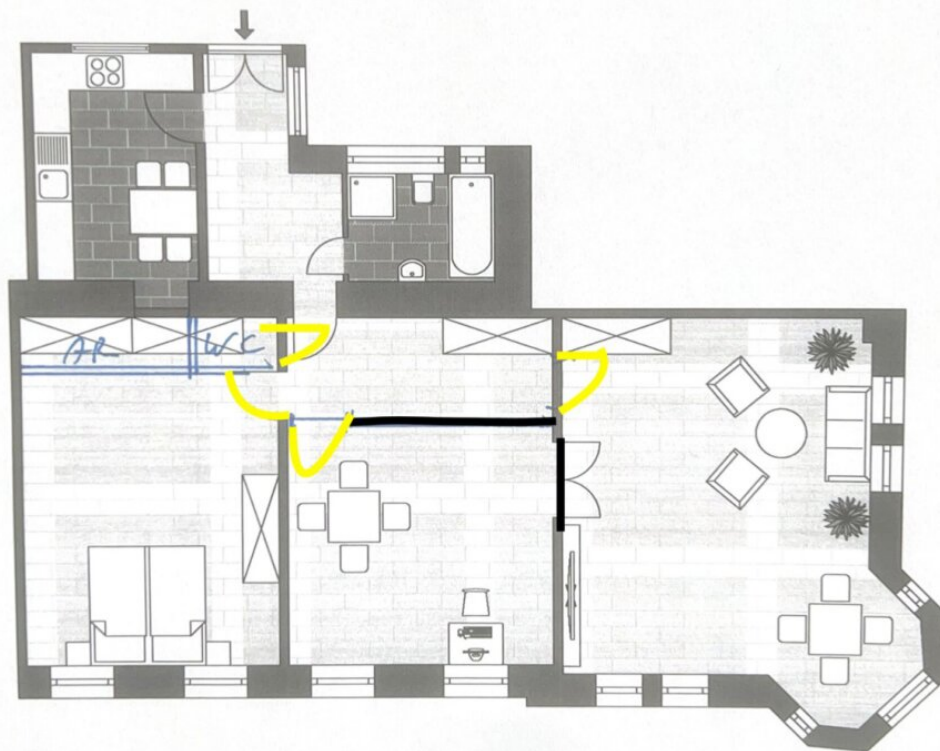












## Objektbeschreibung

**Wiener Altbau mit Charakter – 3 Zimmer, 0 Provision, 100 % Wow! Jetzt entdecken und verlieben!**

Helle Räume, hohe Decken, echter Altbauflair. Eine Wohnung wie diese? Gibt's nur einmal.

**Bereits beim Betreten spürt man: Dieses Haus erzählt Geschichte.**

Das imposante Altwiener Eingangsportal und das liebevoll erhaltene Stiegenhaus mit originalem Schmiedeeisengeländer schaffen ein einzigartiges Ambiente. Ein Gefühl, stilvoll nach Hause zu kommen, bleibt in diesem historischen Gebäude immer präsent.

Die rund **103 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung** im 3. Obergeschoß eines Gründerzeithauses überzeugt mit lichtdurchfluteten, großzügigen Räumen und hohen Decken. Der **geräumige Vorraum** führt in das helle **Wohnzimmer mit Erker**, von dem aus Sie einen schönen Ausblick genießen. Zwei weitere **große Schlafzimmer** bieten Platz für Ruhe und Entfaltung. Die **Küche** lässt sich nach Ihren Wünschen gestalten, die Entsorgungskosten übernimmt der Verkäufer.

Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC, sowie ein **Abstellraum** bieten zusätzlichen Komfort. Trotz der zentralen Lage genießen Sie angenehme Ruhe, und ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellplatz im Innenhof runden das Angebot ab.

### Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 103 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 großzügige, getrennt begehbare Zimmer
- **Badezimmer:** Mit Fenster und Badewanne
- **Provisionsfrei**

**Kaufpreis:** € 399.000,-

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap