

**Teilsanierung zur Eigennutzung | viel Platz | Toplage**



**Objektnummer: 6394**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien, Simmering                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,50                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 245.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 184,85 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,61 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien











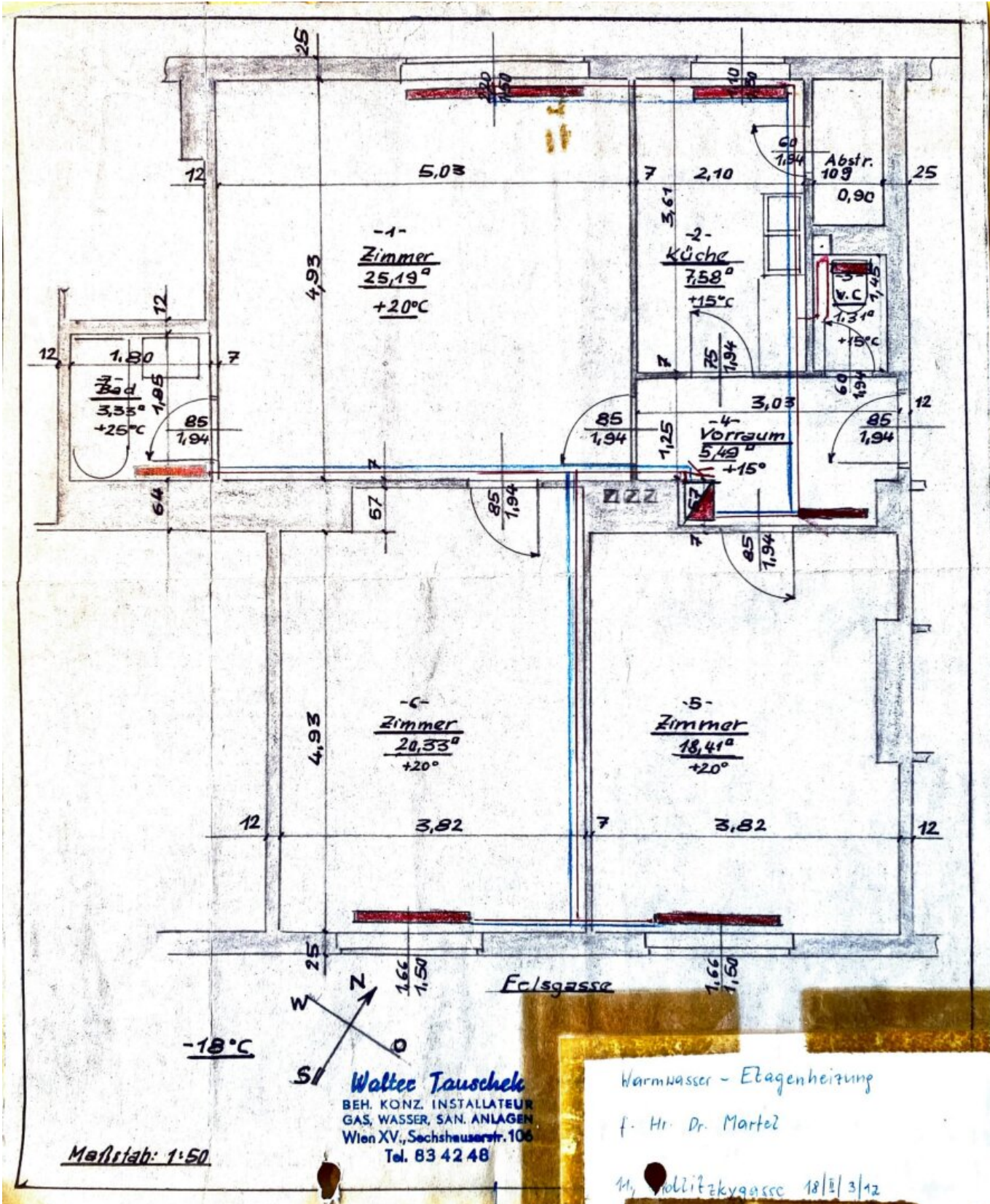












**Walter Tauschek**  
BEH. KONZ. INSTALLATEUR  
GAS, WASSER, SAN. ANLAGEN  
Wien XV., Sechshausenstr. 106  
Tel. 83 42 48

Maßstab: 1:50

Wärmwasser - Etagenheizung  
f. Hr. Dr. Martel  
M. Politzkygasse 18/II/3/12

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet sich vor allem für Paare und Familien mit Platzbedarf zur Eigennutzung an und verfügt über ausgezeichnete Anbindung sowie Nahversorgung zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis. Über eine kosteneffiziente Teilsanierung kann viel Potential gehoben werden.

### LAGE

**Sehr zentrale Lage mit Top-Infrastruktur** - Die Wohnung befindet sich in zentralster Simmeringer Lage mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung (U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahn in unmittelbarer Nähe) und rascher Anbindung zum Autobahnnetz sowie Top-Nahversorgung über Enkplatz und Simmeringer Hauptstraße. Somit direkt im Bezirkszentrum mit hervorragender Infrastruktur, gleichzeitig aber Ruhelage und Grünblick in 2 Seitengassen und hoher Freizeitwert durch Nähe zu Simmeringer Erholungsgebieten, Laaerberg und Wiener Prater. Sie erreichen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, fußläufig.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Viel Platz** - ausgezeichneter Grundriss mit insgesamt 3 sehr großzügigen Räumen, Küche mit Speis, Vorraum, Badezimmer mit Walk-in-Dusche und separater Toilette. 2 Zimmer, Küche und Toilette sind über den Vorraum zentral begehbar. Kellerabteil im gepflegten Haus vorhanden.

### AUSSTATTUNG:

**Viel Potential durch effiziente Teilsanierung zu heben** - Die Wohnung verfügt über eine wenig gebrauchte, sehr gut nutzbare Küche mit allen elektrischen Geräten, das Badezimmer wurde erst vor 4 Jahren komplett erneuert. Die übrigen Räume sind abgesehen von Toilette jedenfalls in Bezug auf Böden und Wände zu sanieren. Auch die Elektrik kann teilweise verbessert werden. Über eine geschickte und kosteneffiziente Teilsanierung kann sehr viel Potential zu einem wirklich vernünftigen Gesamteinstandspreis gehoben werden. Um ein besseres Vorstellungsvermögen für die Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wurden zwei Räume auch jeweils unmöbliert und möbliert mittels Virtuellem Staging dargestellt.



## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die zentrale Lage, der hohe Freizeitwert, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die Grosszügigkeit der Wohnung 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](mailto:n.brigelhuber@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **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