

IDEAL eingeteilte 3 ZIMMER - großer LOGGIA-GARTEN



Objektnummer: 960/72887
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	264,36 €
USt.:	26,44 €
Provisionsangabe:	

13.500,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

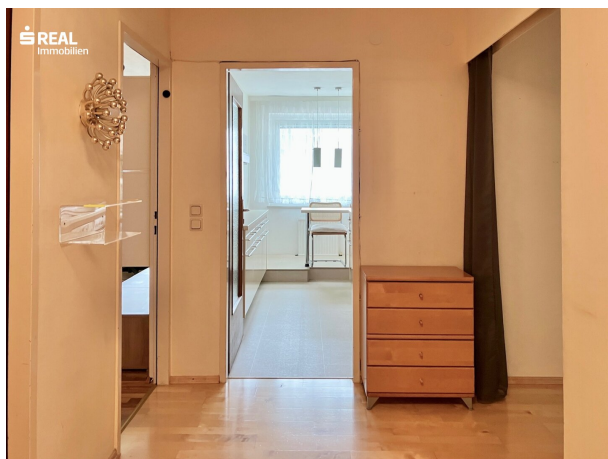


DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost

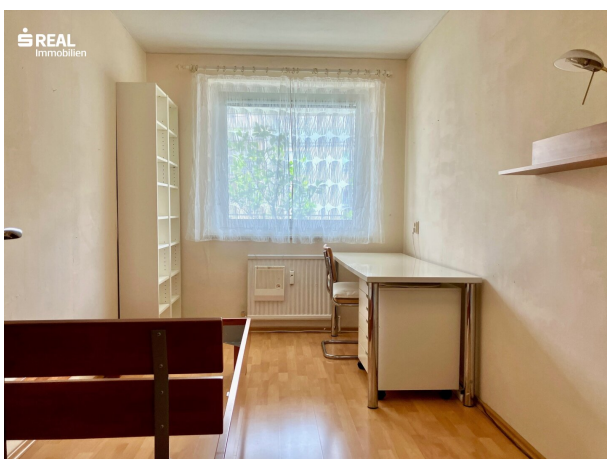


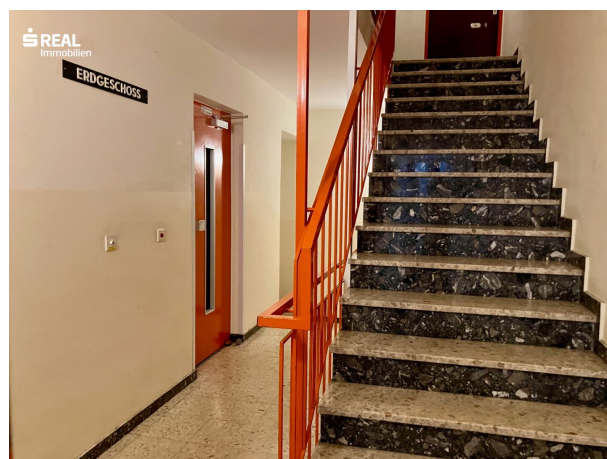
Mitglied des
immobilienring.at





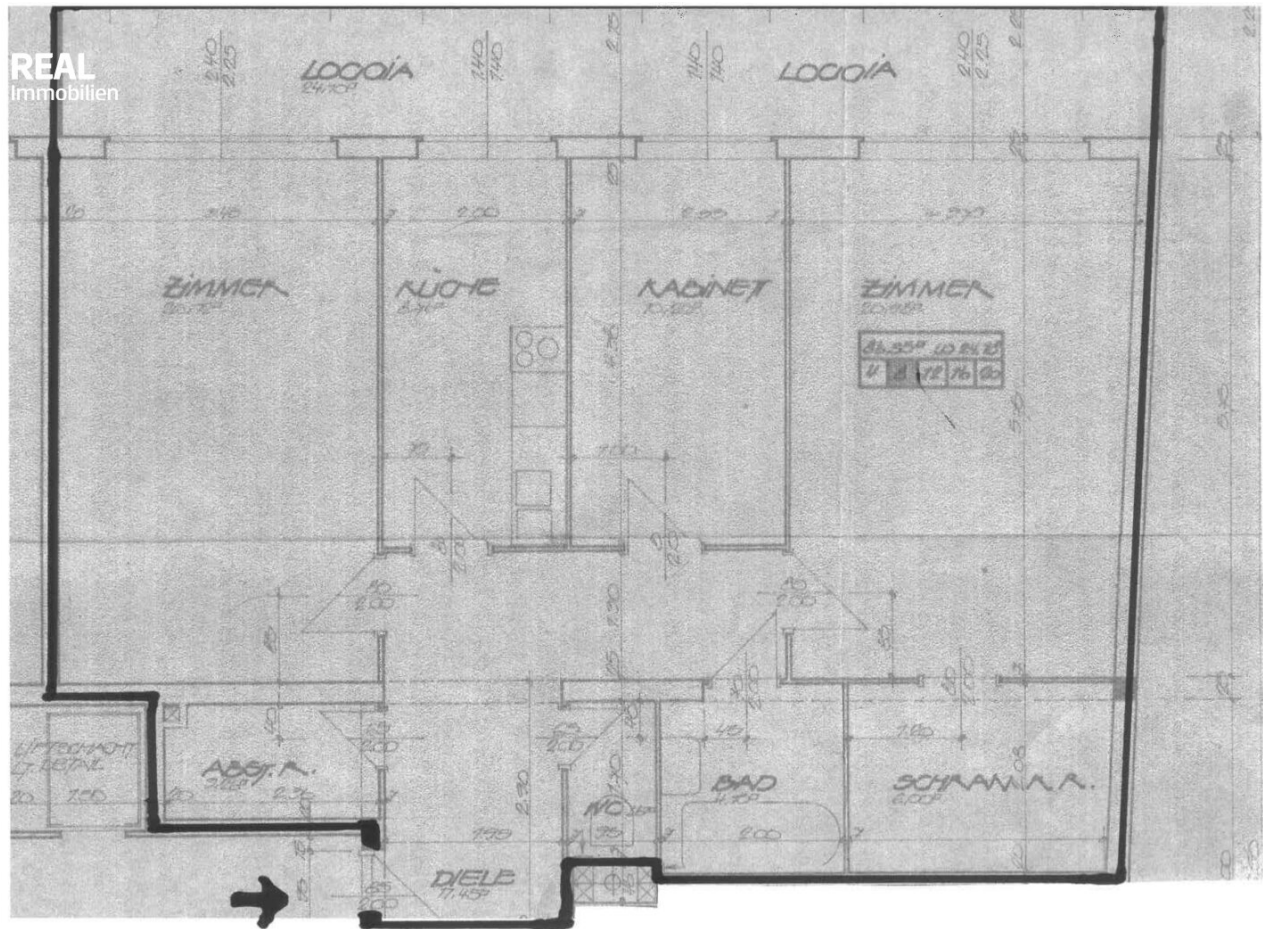


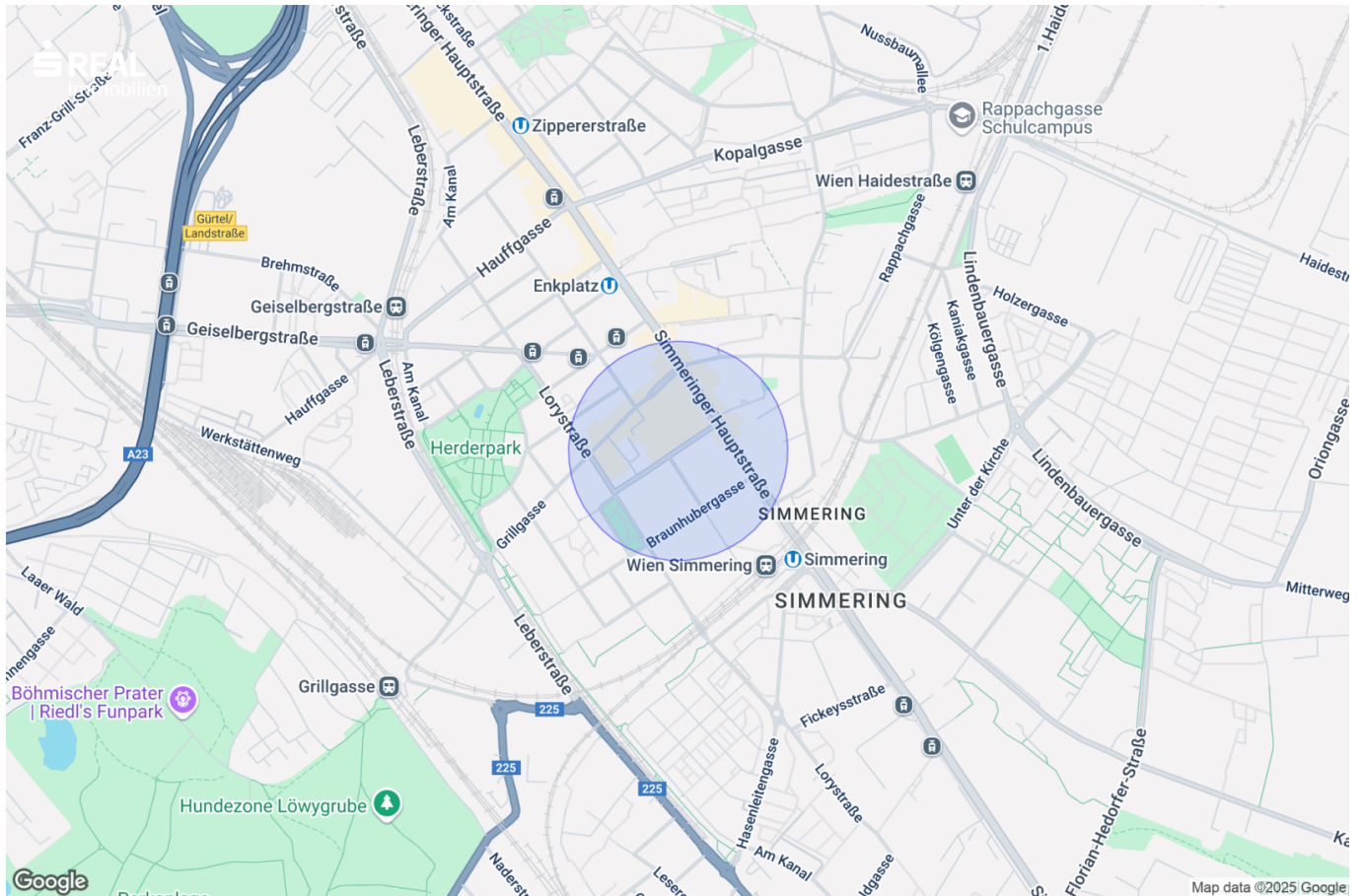












Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht eine sofort beziehbare, sehr gepflegte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 24 m² größer, begrünter Loggia.

Die Wohnung liegt an der Simmeringer Hauptstrasse, genießt alle Vorzüge der öffentlichen Anbindung und Nahversorgung, ist allerdings auf Grund dessen, dass sie ausschließlich hofseitig ausgerichtet ist, absolut ruhig gelegen.

Ausstattung:

? Alle Räume sind zentral begehbar.

? Vorzimmer und Wohnräume sind mit Parkett bzw. Laminat versehen und teilmöbliert

? Die Küche wurde vor wenigen Jahren komplett neu eingerichtet und ist mit diversen Geräten versehen.

? Das Bad wurde erst kürzlich modernisiert

? Geheizt wird mittels Hauszentralheizung

? Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil welches mittels Aufzug erreichbar ist.

Allgemein stehen im Haus ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Das Objekt begeistert durch die sehr guten Energiewerte, da es in den späten 2010er Jahren neu und hochwertig isoliert wurde.

Raumaufteilung

3 Zimmer zur Loggia ausgerichtet, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Ausgang zur riesigen Loggia, 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, Badezimmer mit moderner Walk-In Dusche und Bademöbel, Toilette, Abstellraum mit Regalsystem; Kellerabteil und Fahrradabstellraum

Ausstattung

Die Wohnung ist mit diversem Mobilar ausgestattet, das kostenfrei in der Wohnung verbleibt.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ostseitig in einen großen, ruhigen Innenhof ausgerichtet. Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Gehweite! Das Einkaufszentrum beim Gasometer ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
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 <1.500m



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.