

Wohnkomfort für Familien: 3 Zimmer mit Loggia und Nähe zur U3



Objektnummer: 21880

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	122,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	165,56 €
Heizkosten:	67,42 €
USt.:	36,20 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

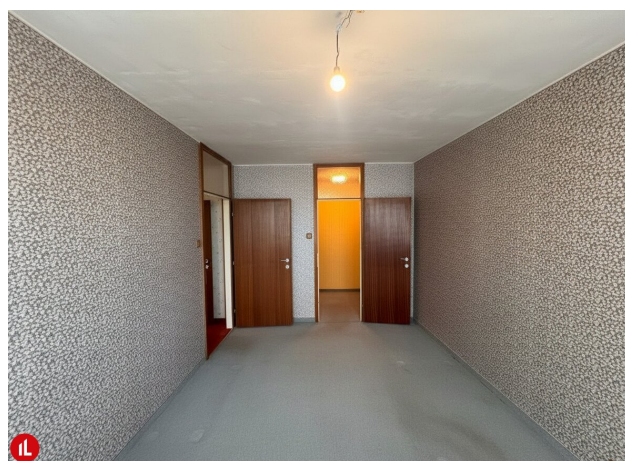
Ihr Ansprechpartner



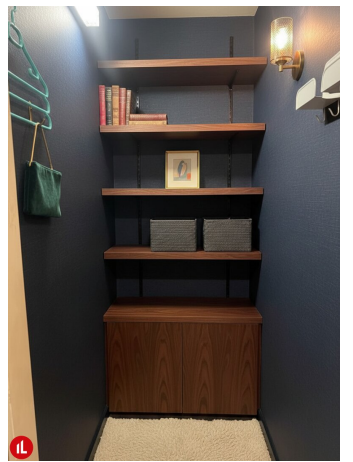
Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

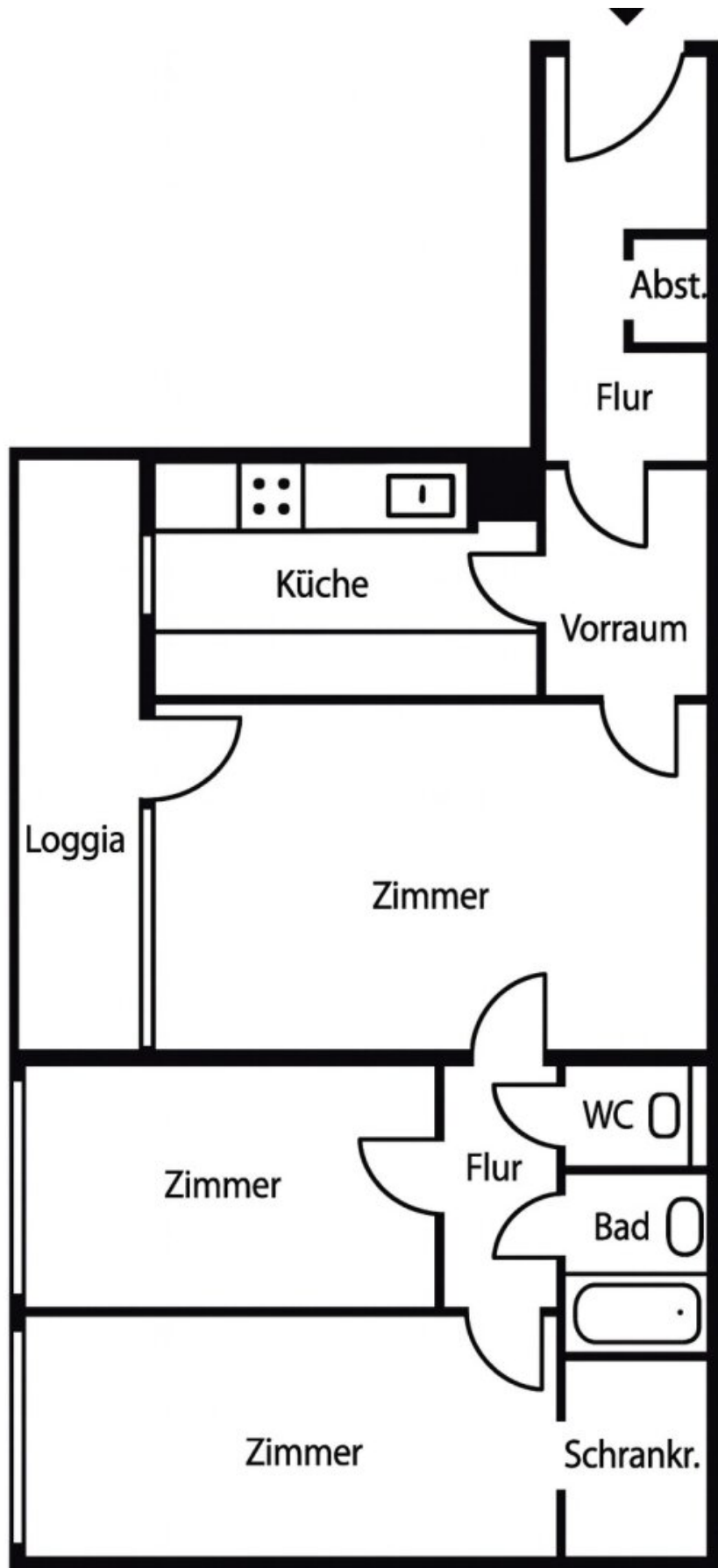












Objektbeschreibung

Klare Linien, gute Aufteilung, ruhige Lage – wohnen, wie man es sich wünscht

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – in dieser charmanten Wohnung in **1110 Wien** erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Ideal für **Familien**, die Wert auf Ruhe, gute Nachbarschaft und eine grüne Umgebung legen

Die ca. **90m² große Wohnung** überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**:

- Helles **Wohnzimmer** mit direktem Zugang zum **sonnigen Balkon**
- **Zwei ruhige Schlafzimmer**, perfekt für Kinder oder Homeoffice
- Separate **Küche** mit Platz für den Familientisch
- **Bad mit Badewanne** und separates WC
- Praktisches **Kellerabteil** und **Lift im Haus**
- **Energieausweis folgt asap.**
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Lage, die begeistert

Hier wohnen Sie **grün und zentral zugleich** – in einer verkehrsberuhigten Straße mit viel Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und das **Huma Eleven** sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der **U3 Simmering** und mehreren Buslinien sind Sie außerdem **schnell in der Innenstadt**.

Die nahegelegenen **Parks und Spielplätze** bieten Kindern sicheren Freiraum und Eltern entspannte Nachmittage im Grünen.

Das Zuhause für die ganze Familie

Diese Wohnung ist mehr als vier Wände – sie ist der Ort, an dem Ihr Alltag leicht fällt und Erinnerungen entstehen. Ob als **Familiennest**, **erste gemeinsame Wohnung** oder **sichere**

Kapitalanlage: Hier verbinden sich **Wohnkomfort, Ruhe** und **gute Erreichbarkeit** auf ideale Weise.

IHRE INVESTITION: EUR 249 000,00

zzgl. EUR 20 000 f den Parkplatz in der hauseigenen Garage.

Übergabe ab Kaufvertrag!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap