

Gepflegtes Haus mit Terrasse in ruhiger Siedlungslage



Außenansicht

Objektnummer: 429

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Nutzfläche:	189,00 m ²
Terrassen:	1
Keller:	75,00 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	35,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

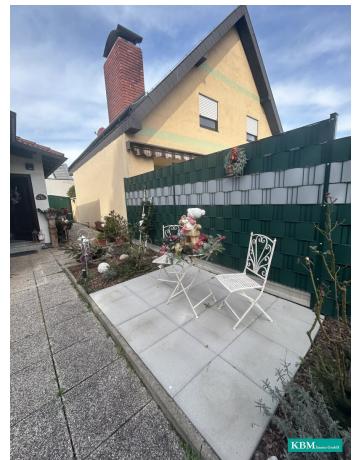
ermin zur



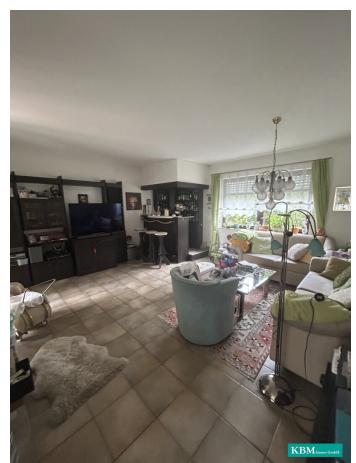
KBM Immobilien GmbH



KBM Immobilien GmbH

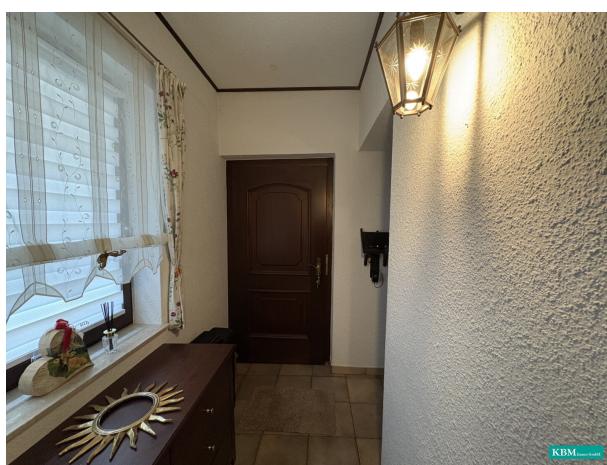


KBM Immobilien GmbH





KBM Innen GmbH



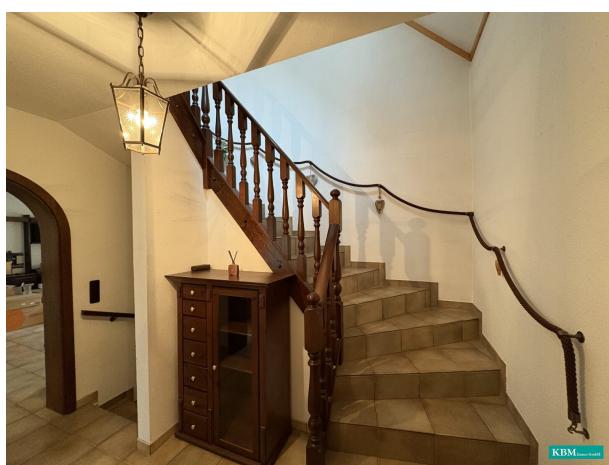
KBM Innen GmbH



KBM Innen GmbH



KBM Inmo GmbH





KBM Inmo GmbH



KBM Inmo GmbH





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1110 Wien – einem charmanten und gepflegten Haus, das nicht nur durch seine ansprechende Architektur besticht, sondern auch durch die perfekte Kombination aus Komfort und Lage. Der wunderschöne Garten mit Kunstrasen, braucht nicht viel Pflege und ist immer grün. Eine Gartenhütte für Werkzeug & Co, sowie ein von Außen begehbarer Abstellraum, bieten noch viel Stauraum.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer eigenen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder die Natur in Ihrem kleinen Rückzugsort genießen.

Das Haus ist mit einer modernen Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für behagliche Wärme sorgt, während der Kamin an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu erfrischen. Rollläden an den Fenstern garantieren Ihnen zudem Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

Das Haus ist komplett unterkellert. Auf ca. 75 m² Kellerfläche haben Sie viel Platz für einen Hobbyraum, ein Stüberl oder einfach viel Stauraum. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 57 m² plus eine überdachte Terrasse mit ca. 9m².

Im Dachgeschoss auf ca. 50m² finden Sie 1 Schlafzimmer mit Garderobe und Klimaanlage, sowie ein Kinderzimmer, ein Kabinett und den Zugang zum Dachboden.

Dieses charmante Haus wurde immer sehr gut gepflegt und auch im Jahr 2025 wurde die Heizung, der Boiler und der Rauchfang gewartet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus- und Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Nähe gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Zielen in Wien. Ob für den Arbeitsweg, die Freizeit oder den Einkauf – hier sind Sie immer bestens angebunden.

Die Umgebung des Hauses bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dieses Haus in 1110 Wien bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Leben in einer pulsierenden Stadt mit einem hohen Lebensstandard zu führen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap