

# **Modernisierte Wohnung in der Nähe von U-Bahn Simmering**

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Zimmer

**Objektnummer: 1684/210**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 127,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.166,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,75 €
<b>USt.:</b>	10,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



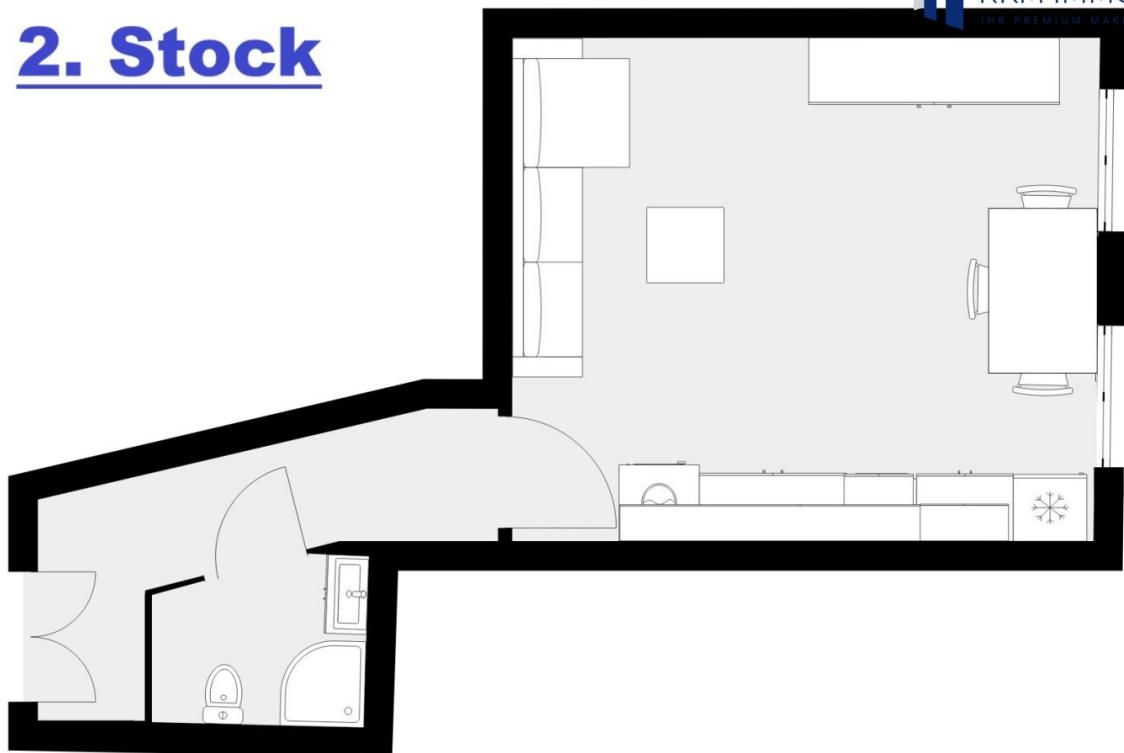
**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien





## **2. Stock**



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gemütliche, kleine Wohnung im zweiten Stock eines gepflegten Wiener Altbauhauses mit Lift bietet hohen Wohnkomfort in Verbindung mit klassischem Wiener Charme. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen, hellen Wohnraum mit integrierter Küche, einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie einem Vorraum. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wurde mit einer neuen Sicherheitstür ausgestattet und verfügt über moderne Fenster mit Mehrkammer-Isolierverglasung. Die Küche ist mit Einbaugeräten versehen.

Das Haus selbst befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und wurde umfassend modernisiert: Die Fassade wurde gedämmt, das Stiegenhaus mit modernen Fliesen ausgestattet und ein zeitgemäßer Lift eingebaut.

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Simmering mit U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahnen und Bussen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In rund 20 Minuten gelangen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum. Auch die nahegelegene Autobahnanschlussstelle sorgt für Flexibilität und schnellen Zugang zum Wiener Straßennetz.

Die zentrale Lage im 11. Bezirk bietet zahlreiche Vorteile: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Fazit

Eine ideale Stadtwohnung für Eigennutzer oder Anleger – gepflegt, modernisiert und sofort bezugsbereit.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap