

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung I S-Bahn & U3 Simmering/Enkplatz



Objektnummer: 4217  
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	159.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in 1110 Wien überzeugt durch ihren kompakten, gut durchdachten Grundriss, die angenehme Wohnatmosphäre und die hervorragende Anbindung – ideal für Singles, Paare oder als praktische Stadtwohnung.

Auf ca. **43,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine **Einbauküche**, sowie ein Badezimmer mit **Dusche und WC**. Die Kombination aus **Laminat- und Fliesenböden**, Außenjalousien und modernen Deckenleuchten schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Ein weiteres Highlight: Die Wohnung wird **möbliert** übergeben – sofort einziehen und wohlfühlen.

Zusätzlich steht ein **Kellerabteil** zur Verfügung, und der **große Gemeinschaftsgarten** bietet zusätzlichen Raum zur Erholung im Grünen.

## Ausstattung & Highlights

- **Ca. 43,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Erdgeschosswohnung** – barrierearm zugänglich
- Helles Wohnzimmer & ruhiges Schlafzimmer
- **Möbliert** – sofort bezugsbereit
- **Einbauküche** inklusive
- Badezimmer mit **Dusche & WC**
- **Außenjalousien**
- **Deckenleuchten** bereits installiert

- **Fliesen- & Laminatboden**
- **Elektroheizung**
- **Kellerabteil** inklusive
- **Großer Gemeinschaftsgarten**
- Gepflegtes Haus, angenehme Nachbarschaft

### **Sehr gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

- **U3 / S-Bahn Simmering:** ca. 7 Gehminuten
- **U3 Enkplatz:** ca. 9 Gehminuten
- **Bus 15A:** ca. 5 Gehminuten
- **Eurospar:** ca. 5 Gehminuten
- **Hofer:** ca. 7 Gehminuten

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe:  
Nahversorgung, Gastronomie, Apotheken, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel  
– ideal für ein komfortables Stadtleben.

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen  
gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte  
arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne  
zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an,

wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 159.900,-**

**Inventar: EUR 9.900,- (muss im Zuge des Wohnungskaufes mitgekauft werden)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**Betriebskosten: ca. 240€ (inkl. Ust & Reperaturrücklagen)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, B.A.**

? Mobil.: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdata anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke

oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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