

**Top-Anbindung | Top-Grundriss | Top-Preis-Leistung**



**Objektnummer: 6590**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	71,58 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,53
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,36 €
<b>USt.:</b>	19,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





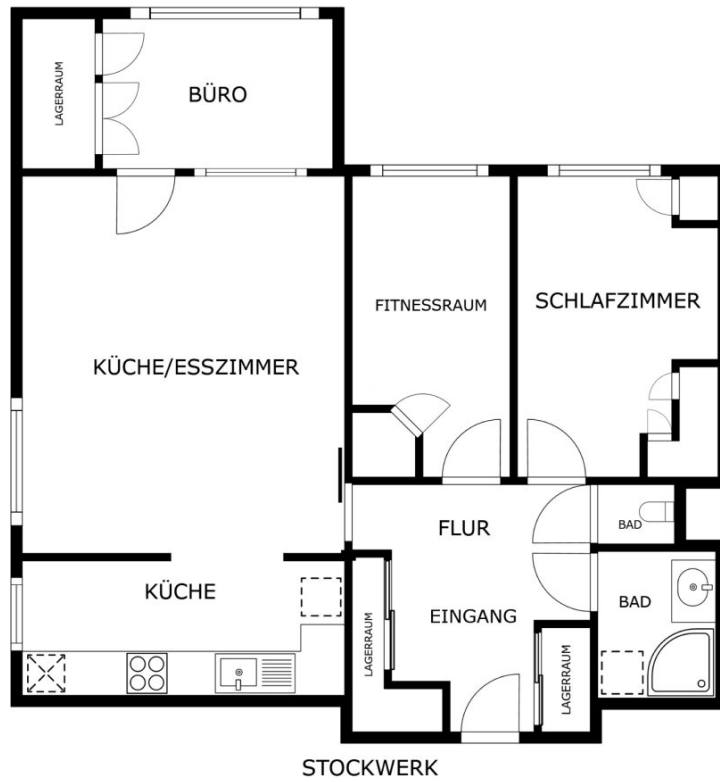








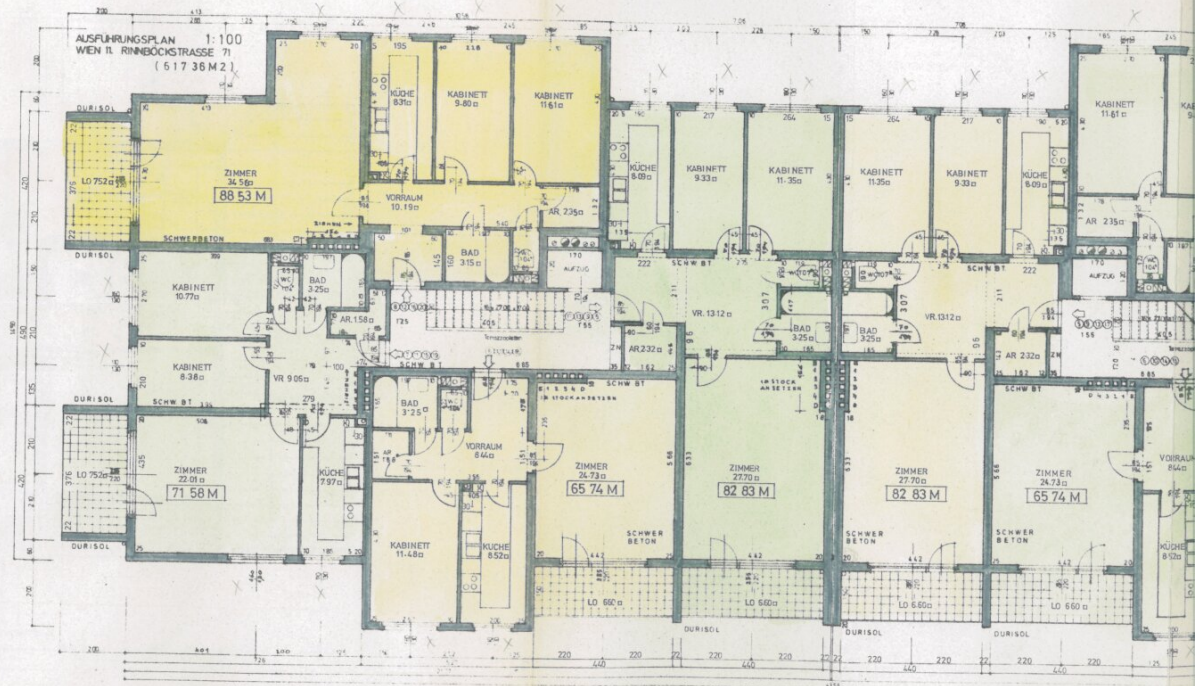




ANGABEN OHNE GEWÄHR



1.-4. STOCK



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Pärchen und Familien, die zentrale Anbindung, optimale Raumausnutzung und Top-Preis-Leistungs-Verhältnis schätzen.

### LAGE:

**Zeitsparend** - Zentral gelegen und optimal angebunden. Direkt beim Enkplatz und der Neuen Simmeringer Kirche, somit direkt bei U-Bahn und Straßenbahn, auch S-Bahn gut fussläufig erreichbar.

**Lebensqualität und Erholungswert** - Die umliegende Infrastruktur lässt absolut keine Wünsche offen. In fußläufiger Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, reichhaltige Gastronomie und Vieles mehr (siehe Grafik). Super Freizeitwert, nahegelegene Erholungsgebiete sind in wenigen Minuten fußläufig bzw. mit dem Rad erreichbar.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Effizient und kostensparend** - Ideale Raumnutzung für 72 Quadratmeter mit perfektem, kompakten Grundriss - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, separate Küche mit allen elektrischen Geräten, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluß, separate Toilette, großzügiger Vorraum, praktischer Abstellraum in der Wohnung und als Highlight schöne verbaute Loggia.

### AUSSTATTUNG:

**Extrem praktisch** - Sehr gepflegte Wohnung in gepflegtem Haus. Die Wohnung kann bezogen werden wie sie ist. Es wurden hochqualitative Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Parkett in Wohnzimmer und Küche, Fliesen im Vorraum und den Sanitärräumen, Teppichböden in Schlafzimmer und Kabinett.

### SONSTIGES:

**Wohnkomfort zu Top-Preis-Leistung** - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der äußerst praktische Grundriss und der Zustand der

Wohnung ausgezeichneten Wohnkomfort für Pärchen und Familien zu einem Top-Preis-Leistungsverhältnis.

Heizung und Warmwasser werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen derzeit € 66,92 bzw. € 40,90 inklusive USt.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: [n.brigelhuber@advanta.at](mailto:n.brigelhuber@advanta.at), steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap