

**HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU
KAUFEN!**



Objektnummer: 338618685

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

T +436769381429

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



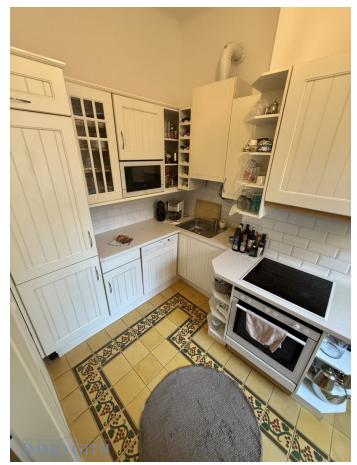
IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



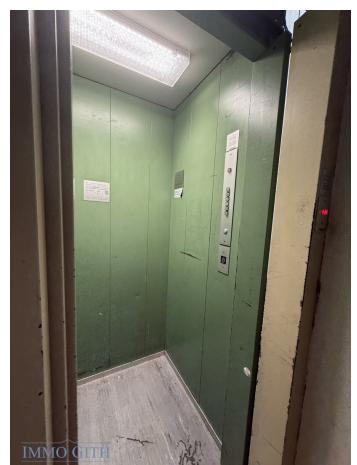
IMMO GITH



IMMO GITH









IMMO GITH



IMMO GITH

Objektbeschreibung

HELL, GEMÜTLICH & GUT VERMIETET – GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN SIMMERING ZU KAUFEN!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im **3. Liftstock** eines gepflegten Hauses in der **Grillgasse** überzeugt durch ihre zentrale Lage, die durchdachte Raumauflistung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Mit rund **58 m² Wohnfläche** bietet sie ein angenehmes Zuhause – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Über den **Vorraum** gelangt man in das **separate WC mit Handwaschbecken** sowie in das **großzügige Wohnzimmer**, das zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist und durch viel Tageslicht besticht. Von hier aus führen zwei Wege weiter: auf der einen Seite in das **Schlafzimmer**, das zur **ruhigen Seitengasse** orientiert ist und über einen **kleinen Balkon** verfügt – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Moment frischer Luft. Auf der anderen Seite gelangt man in die **gepflegte Küche**, von der aus das **Badezimmer mit Dusche, Bidet und Fenster** erreichbar ist – ein angenehmes Detail, das Licht und Frischluft garantiert.

Ein **Lift**, ein **Kellerabteil** sowie eine **Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof** sind vorhanden und runden dieses attraktive **Angebot ab**.

Die Wohnung ist derzeit **vermietet (noch ca. 2 Jahre)** und eignet sich somit hervorragend als **Anlegerwohnung**.

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- ca. 58 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche mit Zugang zum Badezimmer (Dusche, Bidet, Fenster)
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer zum ruhigen Innenhof
- Schlafzimmer zur Seitengasse mit kleinem Balkon

- 3. Liftstock
- Helle, freundliche Atmosphäre
- Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- **Derzeit vermietet – ideale Anlegerwohnung**

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die **Grillgasse** liegt im beliebten **11. Bezirk – Simmering** und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Restaurants, Schulen und Ärzten in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, Straßenbahnlinien 6 und 71, Busse) sind schnell erreichbar.

Dank der **ruhigen Lage abseits der Hauptstraße** und der **guten Anbindung** ist diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Wahl.

KOSTEN

- **Kaufpreis:** € 220.000,-
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

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 <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap