

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage! U3 Simmering**



**Objektnummer: 5498/447**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,87 €
<b>USt.:</b>	16,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

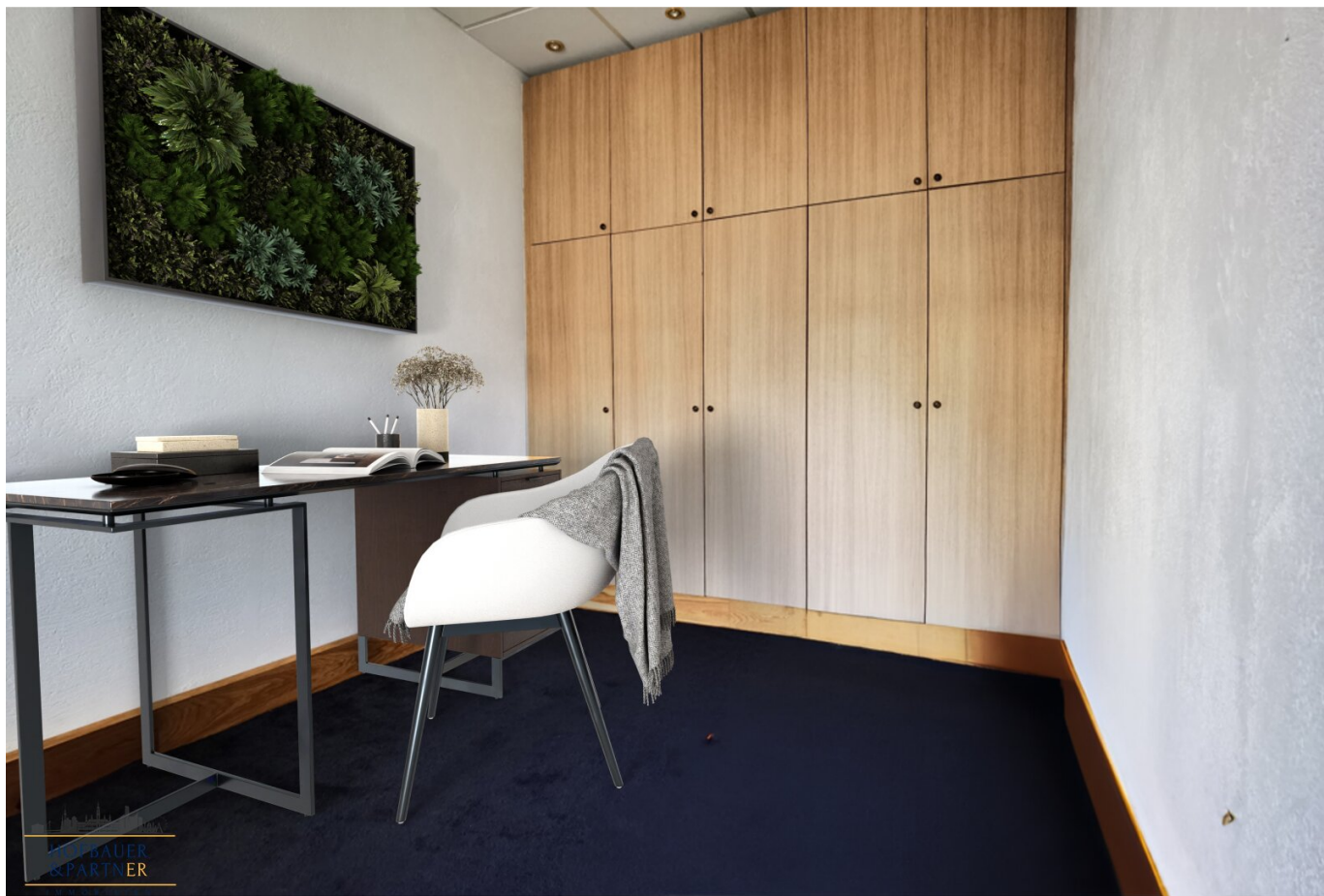


**Emre Er**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha-Firnberg-Straße 7/3  
1100 Wien

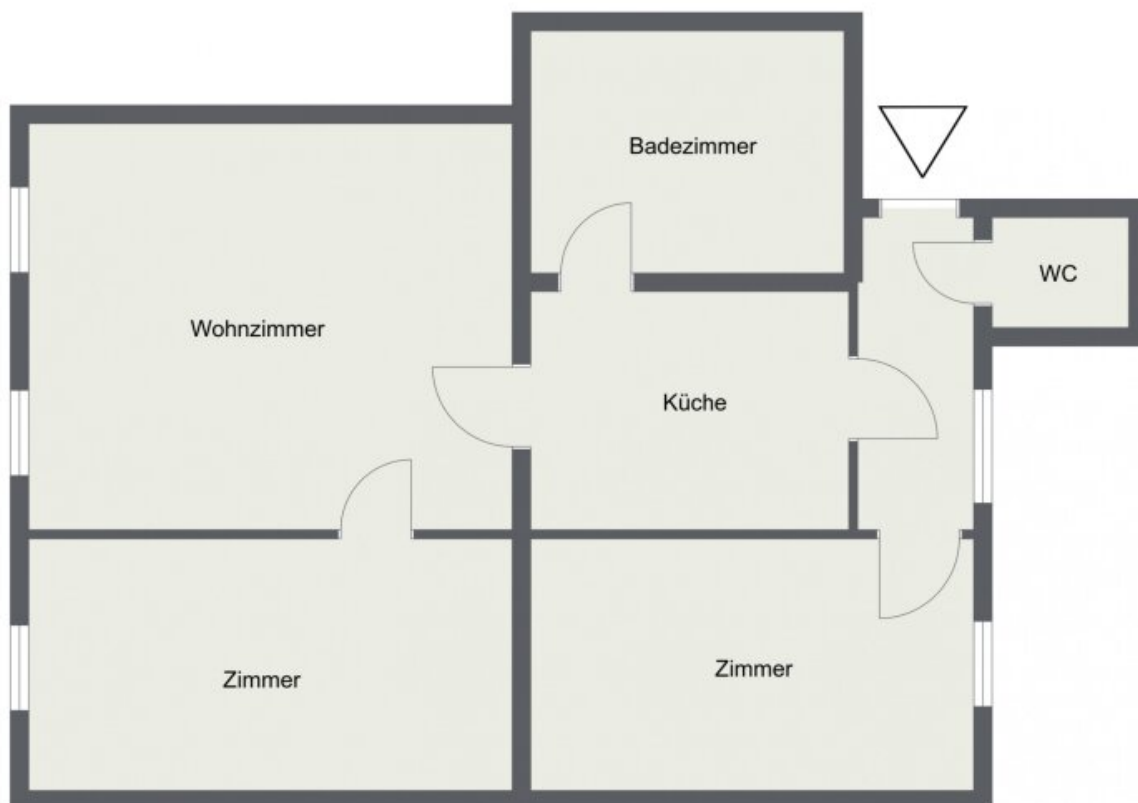
H +43 660 50 45 114

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Diese ca. 67 m<sup>2</sup> große, liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet ein behagliches Zuhause in Top-Lage nahe der U-Bahn-Station Simmering.

Die Wohnung befindet sich im 3.Stockwerk eines frisch sanierten Mehrfamilienhauses. Die umfassende Sanierung im Jahr 2017 hat die Wohnung auf den neuesten Stand gebracht und bietet nun eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und klassischem Charme.

Im Rahmen der Sanierung wurden insbesondere die Wohnbereiche mit hochwertigen Parkettboden, sowie das Badezimmer, die Küche und das WC mit modernen Fliesen verlegt.

Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer, welche teilweise zentralbegehrbar sind.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

### Infrastruktur:

Die perfekt situierte Lage nahe der U-Bahn-Station Simmering ermöglicht eine perfekte Anbindung.

In näherer Umgebung der Immobilie befinden sich verschiedene Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie viele kleine und größere Lokale und Restaurants, die zum gemütlichen Verweilen und Genießen einladen.

Für die öffentliche Anbindung sorgen neben der U-Bahn-Linie U3, die Straßenbahnlinien D, 11 und 71.

### Preis und Detailinformation

- Kaufpreis: € 240.000,00,-
- Betriebskosten/Monat: € 179,60,-
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 660 50 45 114](tel:+436605045114) oder [e.er@hofbauer-partner.at](mailto:e.er@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

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.