

**Balkon kommt! – Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles:  
Charme, Licht & Potenzial!**



**Objektnummer: 294788**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Simmeringer Hauptstraße           |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1904                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 47,85 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 47,85 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,79                            |
| Kaufpreis:                    | 159.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.322,88 €                        |
| Betriebskosten:               | 111,85 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



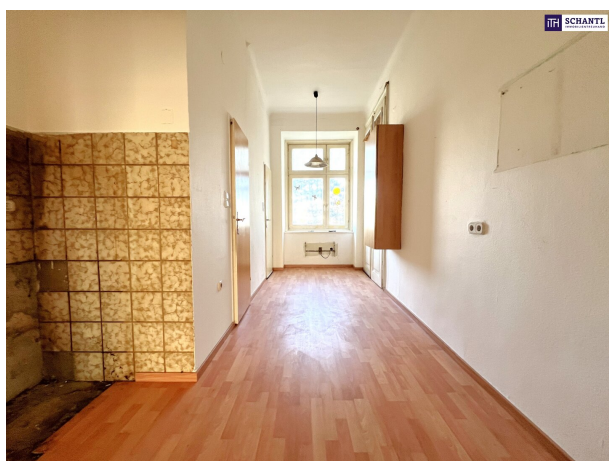
**Dejan Ljepoja, MBA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

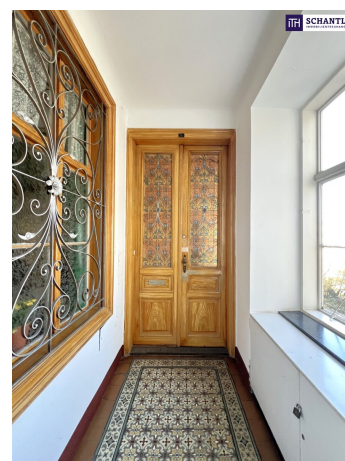
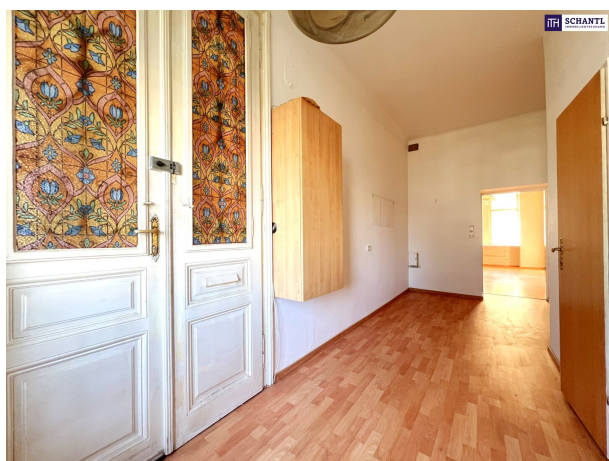
T +43 664 307 00 09  
H +43 660 199 20 22



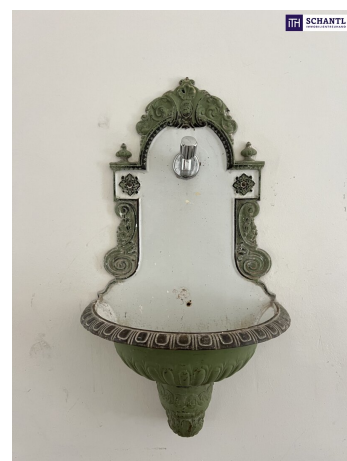




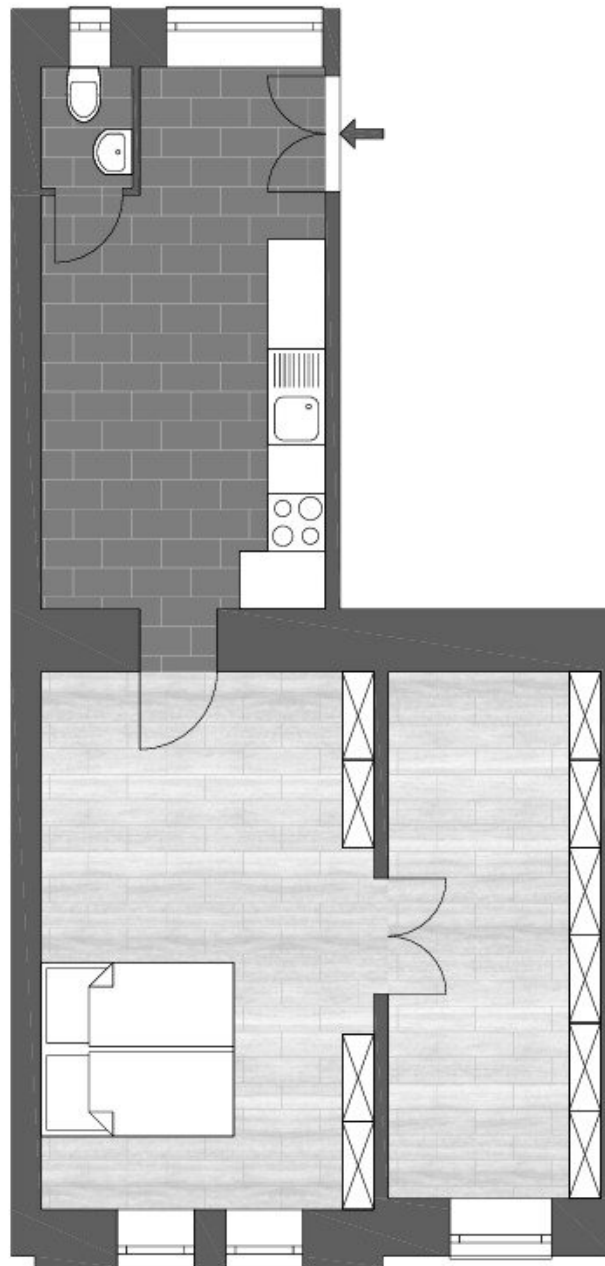












## Objektbeschreibung

### **Balkon kommt! – Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles: Charme, Licht & Potenzial!**

Willkommen in einem wahren Wiener Wohnklassiker!

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung vereint historische Atmosphäre, praktische Raumaufteilung und großartiges Entwicklungspotenzial – mitten in einem gepflegten, repräsentativen Haus mit **Lift** und wunderschöner Fassade.

#### **? Highlights auf einen Blick**

- ca. **47,85 m² Wohnfläche** im **1. Stock mit Lift**
- klassische **Altbauhöhe** & helle Räume
- **Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC separat**
- gepflegtes Haus mit wunderschönem Eingangsbereich
- **Balkonzubau möglich** – Bewilligung bis **Ende 2025** in Vorbereitung!
- Ideal als Eigennutzerwohnung, Starter-Home oder Investment

Kaufpreis: € 159.000,-

Besonders spannend: Der **geplante Balkonzubau** – ein echtes Upgrade, das Lebensqualität und Wert deutlich steigert. Durch einen Durchbruch beim Fenster kann hier ein charmanter Außenbereich entstehen, der Sonne und Frischluft ins Zuhause bringt.

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m² und 100m² verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap