

Barrierefreie 2 Zimmer Wohnung mit U-Bahn-Anbindung



Objektnummer: 8164/2688

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gottfried Böck

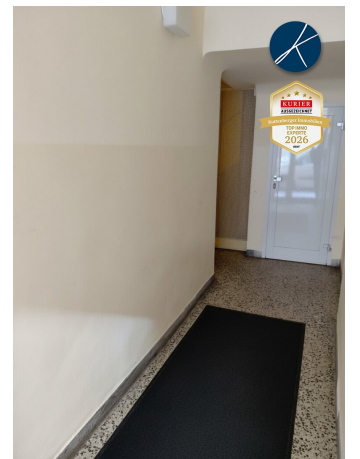
Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6
3500 Krems

T +43 676 4804878

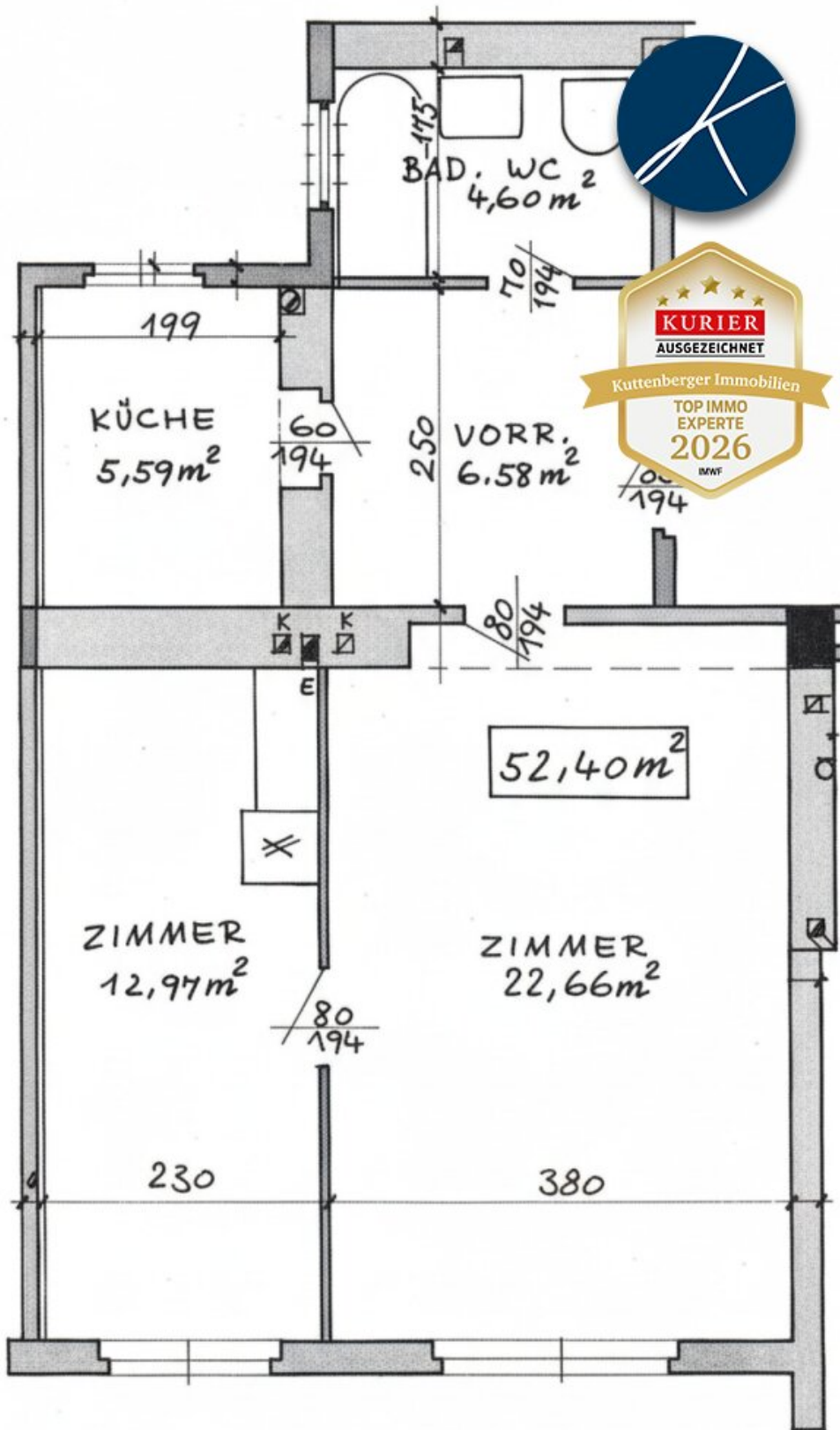
H +43 676 4804878

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im attraktiven 11. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf großzügigen 53 m² alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles, Paare oder als kluge Anlage. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern erleben Sie hier ein behagliches Wohnambiente, das viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen lässt.

Die Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Gas-Etagenheizung, die Ihnen stets ein angenehmes Raumklima garantiert. Die praktische Aufteilung vereint Komfort und Funktionalität auf harmonische Weise.

Die Lage dieser Wohnung ist ein echtes Highlight: Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in kürzester Zeit – auch der Autobahnanschluss ist bequem erreichbar. So sind Sie bestens vernetzt und profitieren von einer schnellen und unkomplizierten Mobilität in Wien und Umgebung.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, eine Apotheke sowie eine Klinik, die für Ihre Gesundheit sorgen. Familien freuen sich über die Nähe zu Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum u.a. bereit – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Mit einem attraktiven Kaufpreis von 165.000,00 € bietet Ihnen diese Wohnung eine einmalige Chance, sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens niederzulassen oder eine wertbeständige Investition zu tätigen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 234,68 und setzen sich zusammen aus:

Betriebskosten € 138,30

Reparaturfonds € 82,55

Umsatzsteuer € 13,83

Der Reparaturfonds verfügt über ein Guthaben von € 7241,92 (Stand 31.12.2025).

Die Wohnung ist noch bis August 2026 vermietet. Besichtigungstermine sind daher mit dem Mieter abzustimmen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1110 Wien – komfortabel, praktisch und zentral gelegen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was diese Wohnung zu bieten hat. Ihr neues

Leben wartet auf Sie!

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. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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