

**sofort beziehbare - helle 1 Zimmer Wohnung in attraktiver  
Grünruhelage**



**Objektnummer: 491**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	77,77 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	38,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

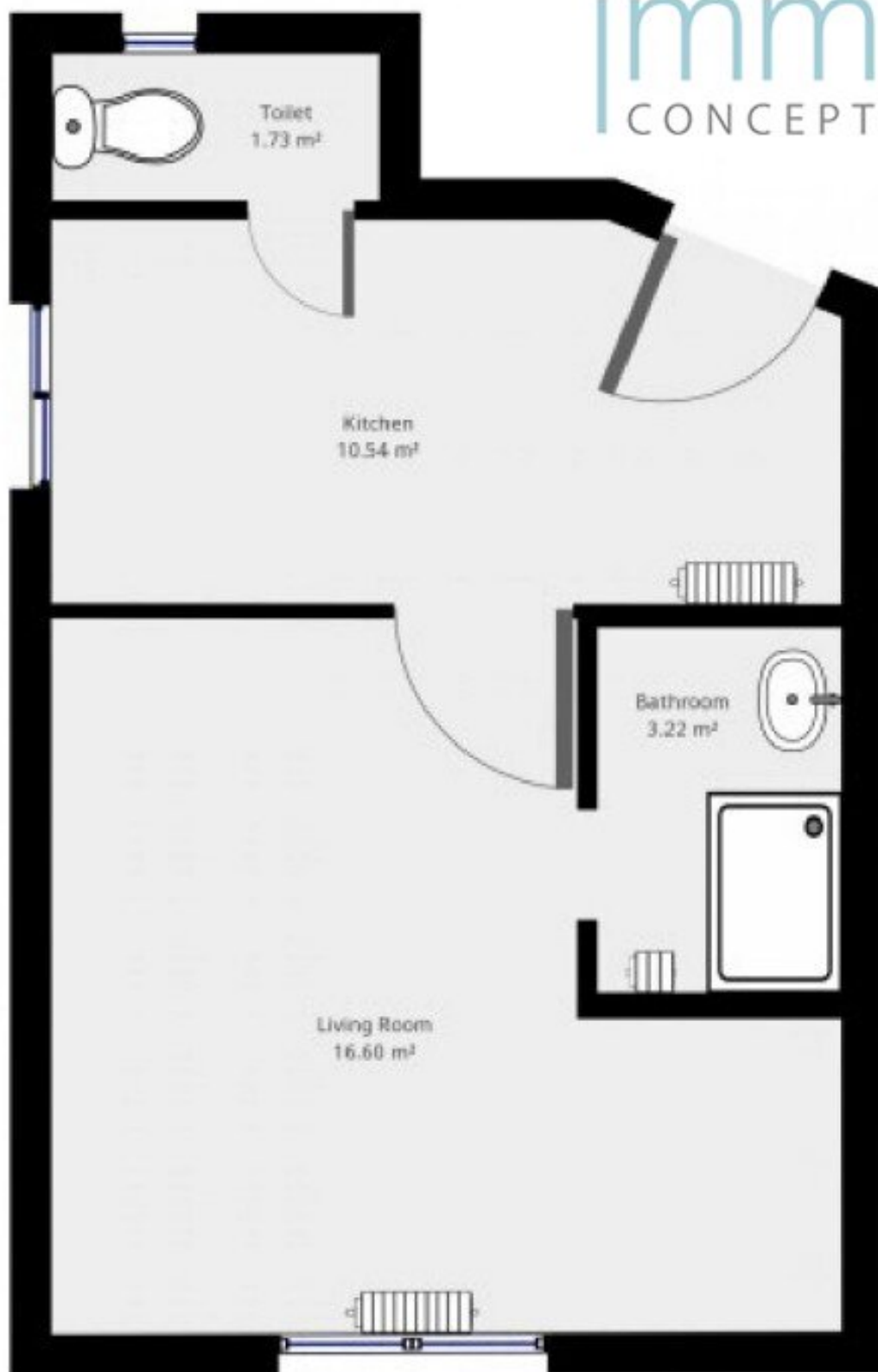


**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen









## Objektbeschreibung

zum Verkauf gelangt diese gepflegte 1 Zimmerwohnung im 1. Stock in gefragter Lage unweit von der U 3 Simmering - der direkten

Verbindung ins Stadtzentrum in wenigen Minuten.

Die helle und ruhige Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 32,6 m<sup>2</sup> und verfügt über einen idealen Grundriss.

- Vorraum und Küchenbereich

(Einbauküche mit E-Herd, Ceranfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler)

- großer Wohnraum

- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenplatz

- separate Toilette

Heizung und Warmwasser mittels Gasetagenheizung, Gegensprechanlage.

Die Wohnung war bis vor kurzem vom Eigentümer selbst bewohnt. Der Zustand ist gepflegt und lässt einen kurzfristigen Bezug zu.

**Kaufpreis Verhandlungsbasis: € 119.000,--**

Betriebskosten netto: € 77,77

Rücklage: € 38,23

Stand Reparaturfond per 31.12.2025: € ca. 298.000,--

### **Sonstige Angaben:**

Verkehrsgünstig, an einer ruhigen Sackgasse in der Nähe zahlreicher Sport- und Erholungsgebiete im aufstrebenden 11. Gemeindebezirk situiert. Sehr gute Infrastruktur,

zahlreiche Einkaufs- und Lokalmöglichkeiten sowie die U3 Station „Simmering“ sind nur wenige Minuten entfernt.

Der Verkauf erfolgt durch:

IMMO CONCEPT OG

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 3628176

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap