

## **Rohdiamant in Simmering – Wohnung mit Entwicklungspotenzial**



**Objektnummer: 1945/2238**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1981                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,30 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 18,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,09                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 280.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 181,10 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 76,68 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 29,61 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MA Susi El-Saghir**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1981 und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Wohnung bietet eine solide Basis und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger, die das vorhandene Potenzial ausschöpfen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 76,3 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine funktionale Raumaufteilung. Drei separat begehbare Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist vom WC getrennt, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein praktischer Abstellraum sorgt für extra Stauraum innerhalb der Wohnung.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Loggien mit insgesamt ca. 10 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bieten und zum Entspannen einladen.

Die Wohnung ist sofort beziehbar, wird mittels Zentralheizung beheizt und verfügt über Parkettböden. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus, Straßenbahn), Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

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 <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap