#SQ - PROVISIONSFREI! GROSSZÜGIGE 2 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG MIT WEITBLICK IN SIMMERINGER IN U-BAHN NÄHE

Objektnummer: 21544

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,95 m²
Nutzfläche:	86,95 m²
Gesamtfläche:	87,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	161,31 €
USt.:	19,94 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH

JETZT VORTEIL NUTZEN!

BEFREIUNG VON DER MAKLERPROVISION SOWIE DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-GEBÜHR BEI ERWERB VON WOHNRAUM.

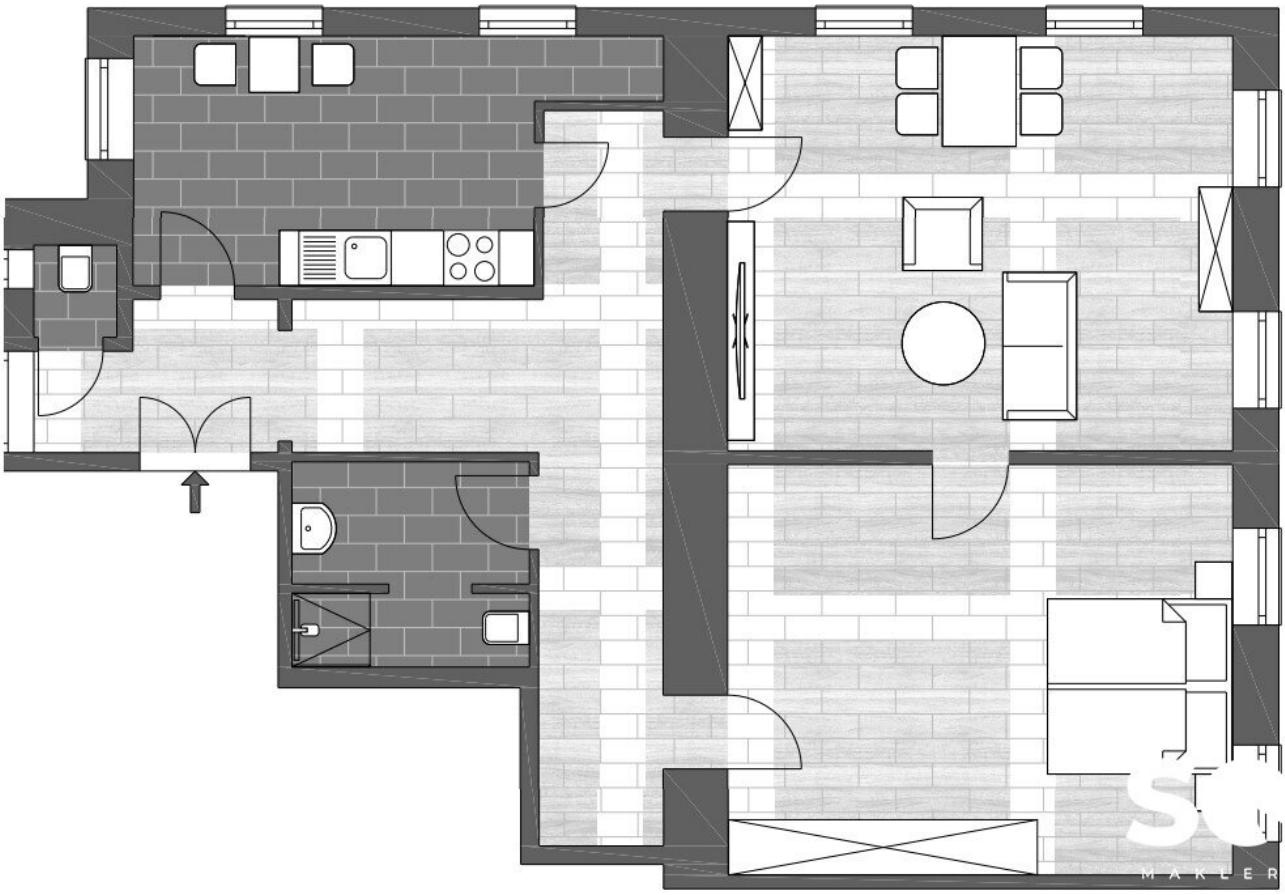
MEHR INFOS HIER

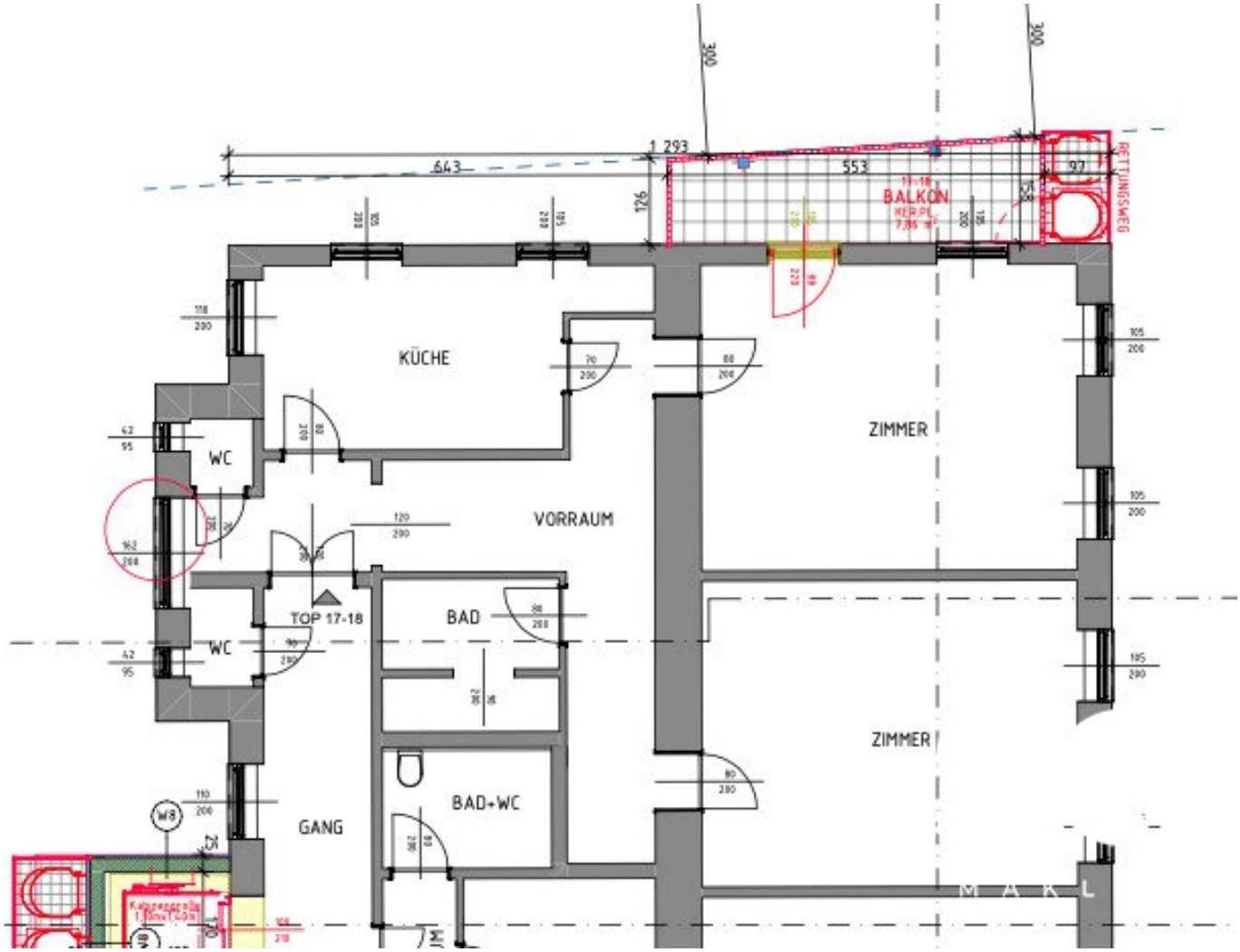
INKU
TAPETEN KARNIEREN
FARBEN BODENVERLEGE

NUR FÜR KURZE ZEIT!

KEINE MAKLERGEBÜHREN (PROVISIONSFREI) SOWIE KEINE EINTRAGUNGSGEBÜHREN IN HÖHE VON 6% DES KAUFPREISES!

MEHR INFOS HIER


MAKLER



300
300
1 293
643
553
97
126
BALKON
RETTUNGSWEG
KÜCHE
ZIMMER
WC
VORRAUM
TOP 17-18
BAD
WC
ZIMMER
BAD+WC
GANG
W8

Objektbeschreibung

JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)

Zum Verkauf steht eine geräumige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Simmering, ideal gelegen nahe der U-Bahn und mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

POTENTIAL: Ein Balkon mit ca. 8 m² an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m² und 170 m². Davon sind 6 Wohnungen bestandsfrei, 4 befristet und 10 unbefristet vermietet - perfekt geeignet als Anlage! Zusätzlich kann das Dachgeschoß mitsamt Einreichplanung erworben werden. Weiters stehen 2 Geschäftslokale zum Verkauf. **Nähere Informationen finden Sie unter:** www.kaisereckwien.com

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Raumaufteilung auf ca. 87 m²
- 2 helle und geräumige Zimmer mit Altbaucharme
- Hohe Decken und stilvolle Altbaudetails
- **U-Bahn-Nähe** und perfekte Infrastruktur im direkten Umfeld
- Zentrale Lage in einem aufstrebenden Bezirk
- **Grünruhelage** mit **Weitblick**

Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche: ca. 86,95m²
- **2. Liftstock**
- Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Gasetagenheizung
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,96/m² Nutzfläche zu rechnen

Ausstattung und Aufteilung:

- **Vorraum**: Praktischer Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen.
- **2 großzügige Zimmer**: Helle und weitläufige Räume mit Altbaucharme.
- **Küche**: Voll ausgestattete Küche mit modernen Geräten.
- **Badezimmer**: Mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss – alles für Ihren Komfort.
- **Separates WC**: Extra für mehr Privatsphäre und Bequemlichkeit.

Diese Wohnung bietet idealen Wohnkomfort und verbindet klassische Altbauelemente mit modernen Standards – perfekt für alle, die urbanes Leben in zentraler Lage genießen möchten und ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine klassische Immobilie mit moderner Anbindung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie

sich vom Charme dieses Objekts überzeugen!

Kontaktdaten:

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter +43 699 814 70 580 oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

**Nähere Informationen zur Gebührenbefreiung finden Sie unter:
www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum

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 <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap