

**JETZT ALTBAU-TRAUM SICHERN! | 53,4 m² | Lift | Letztes
Regelgeschoss**



Objektnummer: 297777

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,40 m ²
Nutzfläche:	53,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.101,12 €

Ihr Ansprechpartner

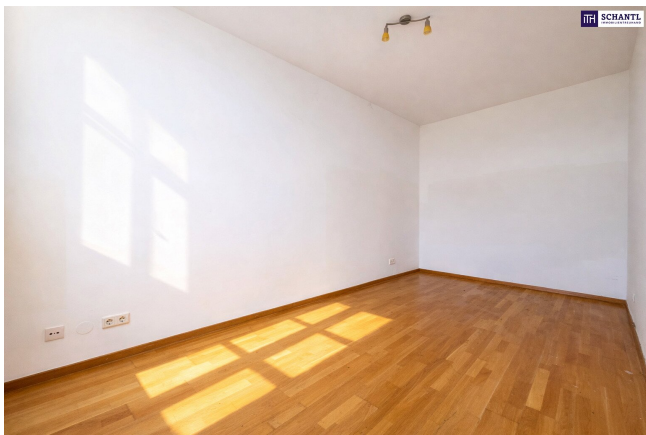


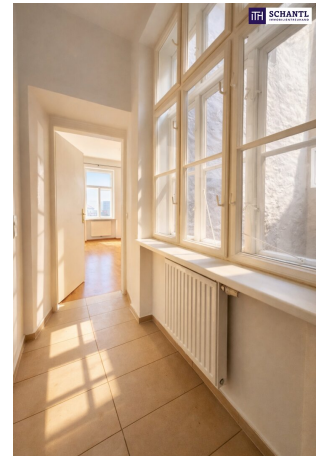
Dejan Ljepoja, MBA

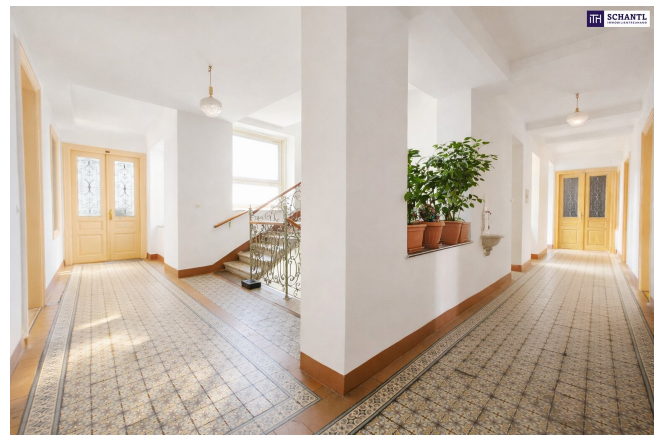
Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

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

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

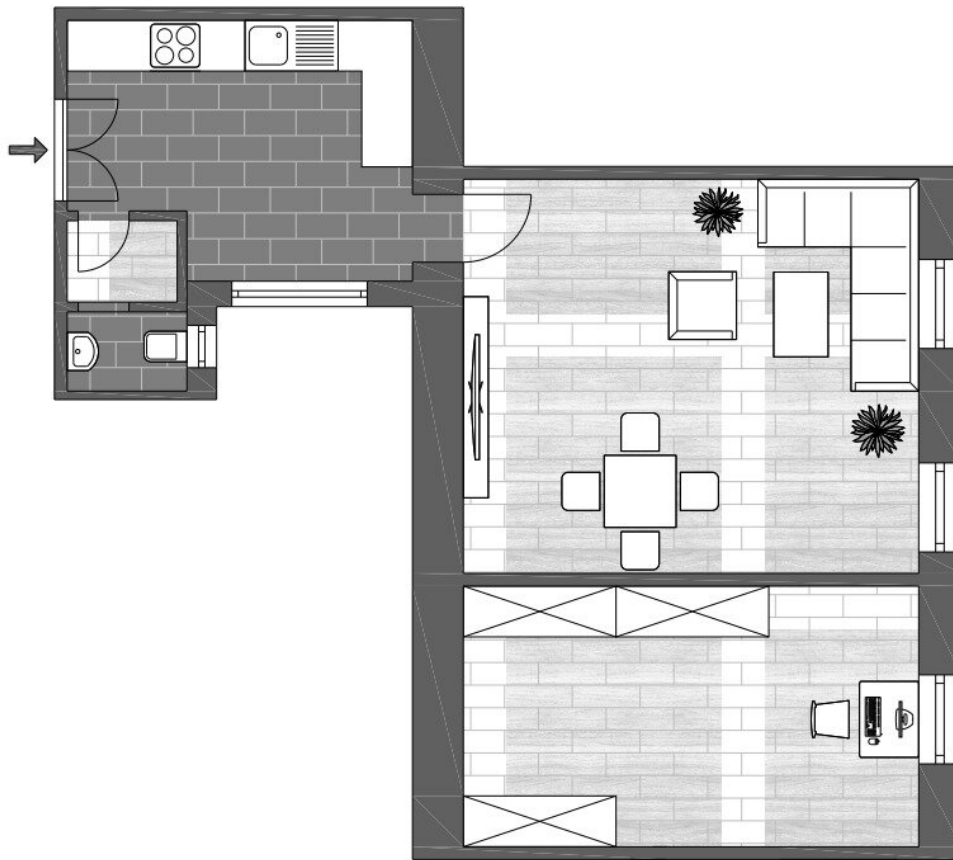












Objektbeschreibung

JETZT ALTBAU-TRAUM SICHERN! | 53,4 m² | Lift | Letztes Regelgeschoss

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:

- **53,4 m²** optimal geschnittene Wohnfläche
- Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC separat
- Modernes Badezimmer
- Repräsentativer Wiener Altbau
- Ideal als Eigennutzerwohnung, Starter-Home oder Investment

KP: € 219.000,-

Das Gebäude selbst präsentiert sich repräsentativ und stilvoll – ein Haus mit Charakter, Substanz und Ausstrahlung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Altbau lieben, für Paare oder anspruchsvolle Singles sowie für Anleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Top 23 ist keine Kompromisslösung – sondern eine klare Entscheidung für Stil und Qualität.

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

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