

Perfekter Grundriss - U3 vor der Tür - 4er WG möglich



Objektnummer: 7485/282

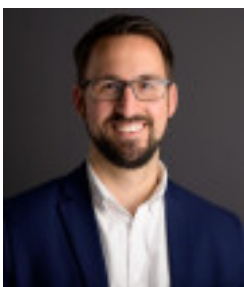
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	239,00 €
Sonstige Kosten:	184,00 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

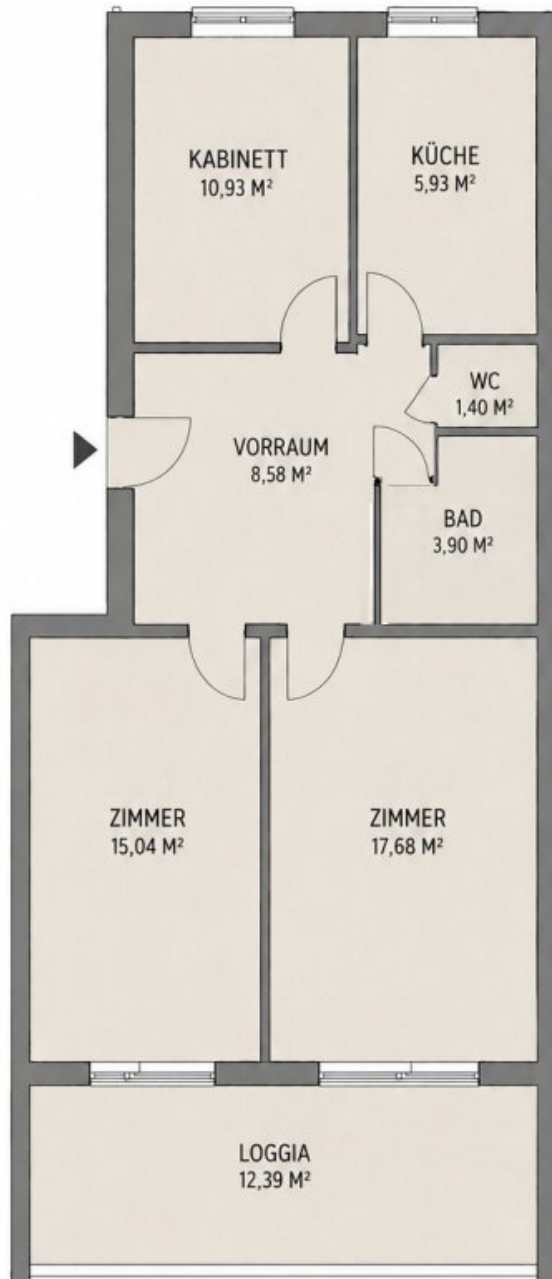
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien



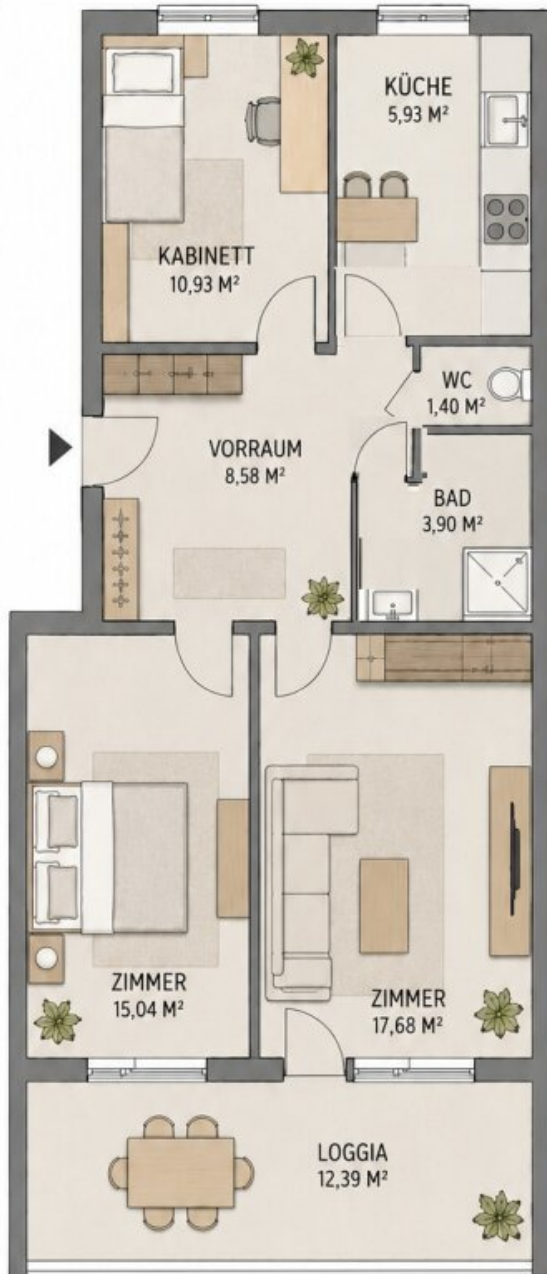




Grundriss (aufgeräumt)



**Gestagter Grundriss
inkl. Einrichtungsvorschlag**



Objektbeschreibung

Da sag noch mal einer "den perfekten Grundriss gibt es nicht"...voila - Willkommen auf der Simmeringer Hauptstraße direkt bei der U3 Station Simmering.

Zum Verkauf gelangt diese sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung (plus Küche) mit 64 m² und 12 m² Loggia in bester Lage in Simmering.

Sie haben richtig gelesen: Mit ein bisschen Vorstellungskraft ist sogar eine 4-Zimmer WG möglich wenn man die Küche in das geräumige Vorzimmer verlegt.

Ja, die Wohnung ist aktuell ein Bastlerhit und braucht ein bisschen Liebe um in neuem Glanz zu erstrahlen.

Highlights der Wohnung

Man betritt diese Wohnung im 3.Liftstock durch ein geräumiges Vorzimmer.

So sind alle Räume zentral begehbar:

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Küche
- Hofseitiges Kabinett
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige Südwest-Loggia

Besonders vorausschauend haben die Eigentümer die Rücklagenzahlung für die Zukunft angehoben. Getreu nach dem Motto: "Spare in der Zeit, dann hast du in der Not."

Im Haus stehen eine Waschküche und ein Kellerabteil zur Verfügung.

Parken

Der Abgang zur WIPARK Garage befindet sich praktischerweise genau gegenüber des Hauses (Dauerparker und Kurzparker willkommen).

Infrastruktur & Umfeld

- U3 Simmering, S-Bahn Station Simmering, Straßenbahn 11, 71, D
- Vielfältige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Zentrum Simmering als wichtiges Einkaufszentrum des Bezirks mit über 50 Geschäften und Gastronomiebetrieben
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum und den Flughafen Wien
- Gewachsene Wohnlage mit umfassender Alltagsinfrastruktur und medizinischer Versorgung im Bezirk Simmering

Information für Anleger und Investoren: Angemessener Mietzins lt. anwaltlicher Auskunft

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap