

EXPOSÉ

WIEN · WOHNUNG

Modern, saniert & möbliert – Ihr neues Zuhause in Simmering!

280.000 €	78 m²	3	1956
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Modern, saniert & möbliert – Ihr neues Zuhause in Simmering!

280.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	78 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170434
Baujahr	1956		

Ankommen statt renovieren! Diese hochwertig sanierte und neu möblierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. **78,7 m²** modernen Wohnkomfort und viel Platz für Ihre Wohnideen. Ideal für Paare, Singles mit Platzbedarf oder kleine Familien.
Das erwartet Sie:

- Helles Wohnzimmer mit neuer, voll ausgestatteter Küche
- Zwei weitere Zimmer für Schlafen, Kind oder Homeoffice
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum
- Abstellraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Erneuerte Elektrik und sanierte Wände
- Neu möbliert und inklusive Kellerabteil

Die ruhige Innenhofausrichtung und die gute Infrastruktur in Simmering runden das Wohnangebot ab.
Lust auf ein neues Zuhause? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!
Kristin Schmidt-Stohl
Tel.: 0664 4681750

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die Wohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering in einer urbanen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung. Die Umgebung ist geprägt von klassischen Wiener Wohnhäusern, Nahversorgern sowie einer guten Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur U3-Station Simmering sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien, wodurch das Wiener Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Der Stephansplatz liegt etwa 12–15 Minuten entfernt, ebenso besteht eine gute Verbindung zum Flughafen Wien-Schwechat. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das Einkaufszentrum Simmering ist schnell erreichbar.

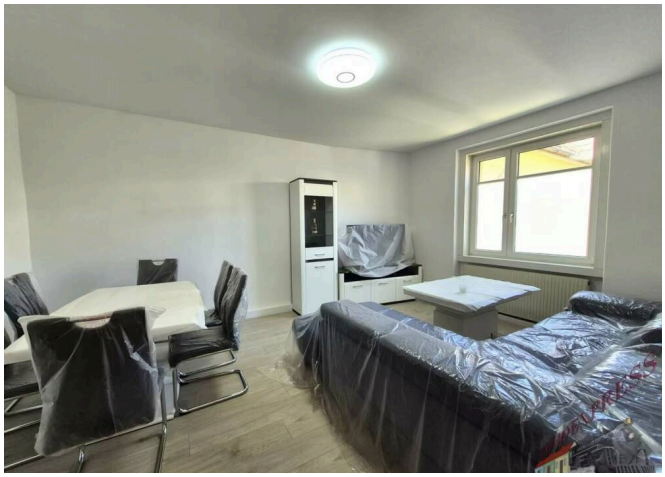
Die Lage bietet zudem einen guten Freizeitwert. Grünflächen wie der Herderpark oder der Hyblpark befinden sich in der Nähe und bieten Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Durch die Kombination aus ruhiger Seitengassenlage und

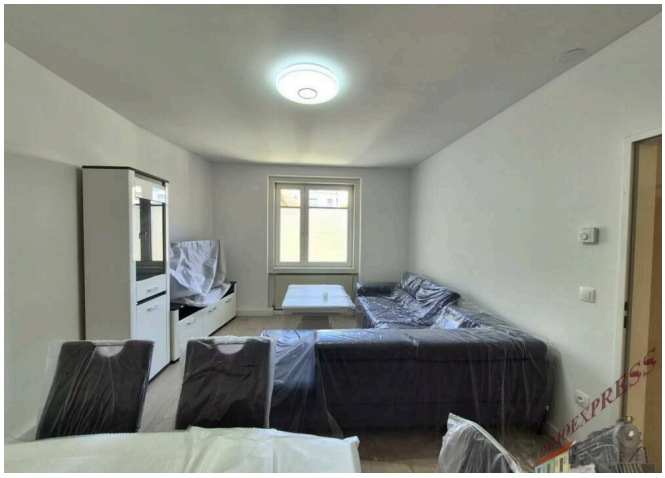
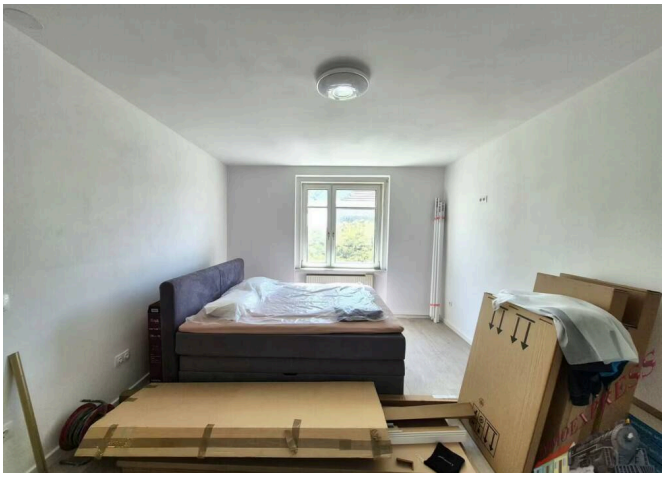
gleichzeitig hervorragender Infrastruktur gilt die Mikrolage als zunehmend attraktiv und aufstrebend. ()

In der näheren Umgebung befinden sich außerdem verschiedene gastronomische Einrichtungen wie Stern Gasthaus Christian Werner, Weinhaus Hochmayer oder Samran Thai Restaurant.

kernsaniert und möbliert sowie Ruhelage mi Grünblick

IMPRESSIONEN


AUSSTATTUNG

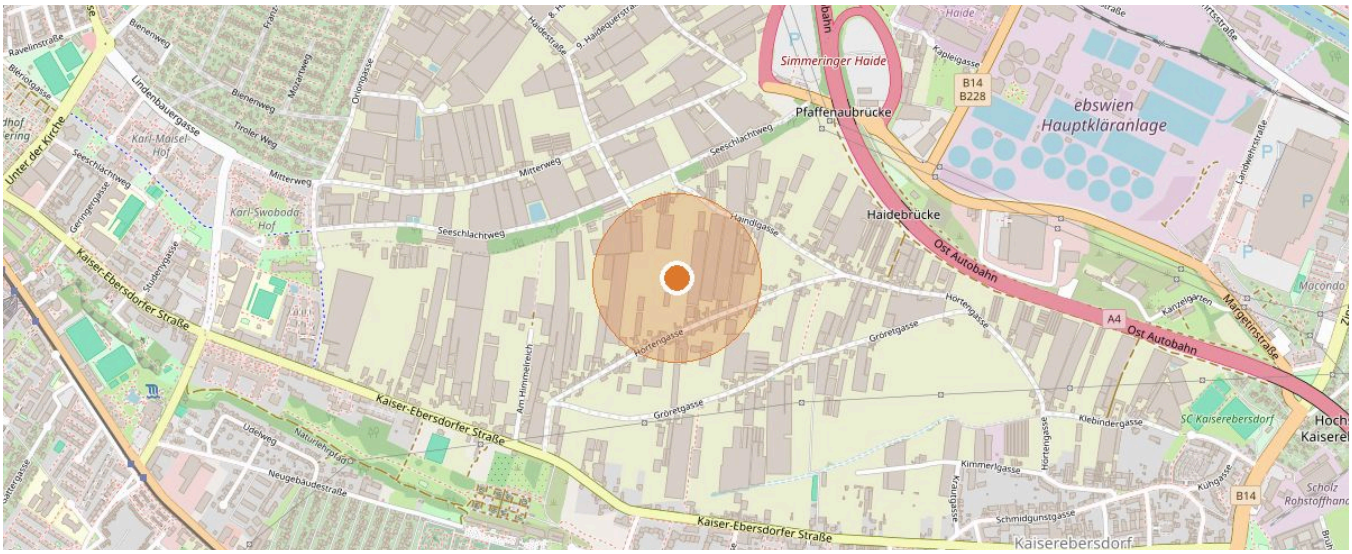
- Abstellraum
- Keller
- Neubau
- vollerschlossen
- vollmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Etagenheizung**
Etage	**3**
Top-Nummer	**16**
Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**11. Simmering**
Lage	**W Süden**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**256,50 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**256,50 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**256,50 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Monatliche Kosten (Hinweis)	**zzgl. Strom und Gas**
Wohnfläche	**78,7 m²**
Gesamtfläche	**78,7 m²**
Separate WCs	**1**
Kellerfläche	**6 m²**

Wohneinheiten	**14**
Heizart	**Gas**
Bodenbelag	**Laminat**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Metall**
Zustand	**vollsaniert**
Letzte Modernisierung	**2026**
Distanz zu Bushaltestelle	**0,7 km**
Distanz zum Kindergarten	**0,2 km**
Distanz zur Grundschule	**0,5 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**0,7 km**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**
Zielgruppe	**Paare, kleine Familie**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1110 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Kristin Schmidt Stohl

Mobil: +43 664 46 81 750

E-Mail: k.stohl@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100170434 · Stand 25.11.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.