Neu saniert mit Grünblick

1110 Wien

PRICE
280.000 €

78 m²	3	1956
Living/usable area	Rooms	Year built

Key facts

Living/usable area	78 m²	Year built	1956
Rooms	3	Property ID	O2100170110
Bathrooms	1		

Description

Diese **hochwertig sanierte und neu eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer angenehm ruhigen Ausrichtung zum Innenhof – ein echtes Wohlfühlzuhause mitten in Simmering.
Auf großzügigen **78,7 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung im **3. Stock** alles, was zeitgemäßes Wohnen ausmacht. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden u.a. **Elektrik erneuert, Wände neu verputzt und hochwertig überarbeitet** – hier heißt es: einziehen und genießen.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- sonniges Wohnzimmer mit Übergang zur Küche
- **Neue, voll ausgestattete Küche** mit modernen Geräten
- Zwei weitere Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Vorraum mit maßgefertigten Einbauschränken für Ihre Schuhe**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Fenster**
- modernes Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- **Neu möbliert**

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**.

Lage & Umgebung:
Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Kontakt
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.
Ansprechpartnerin:
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.

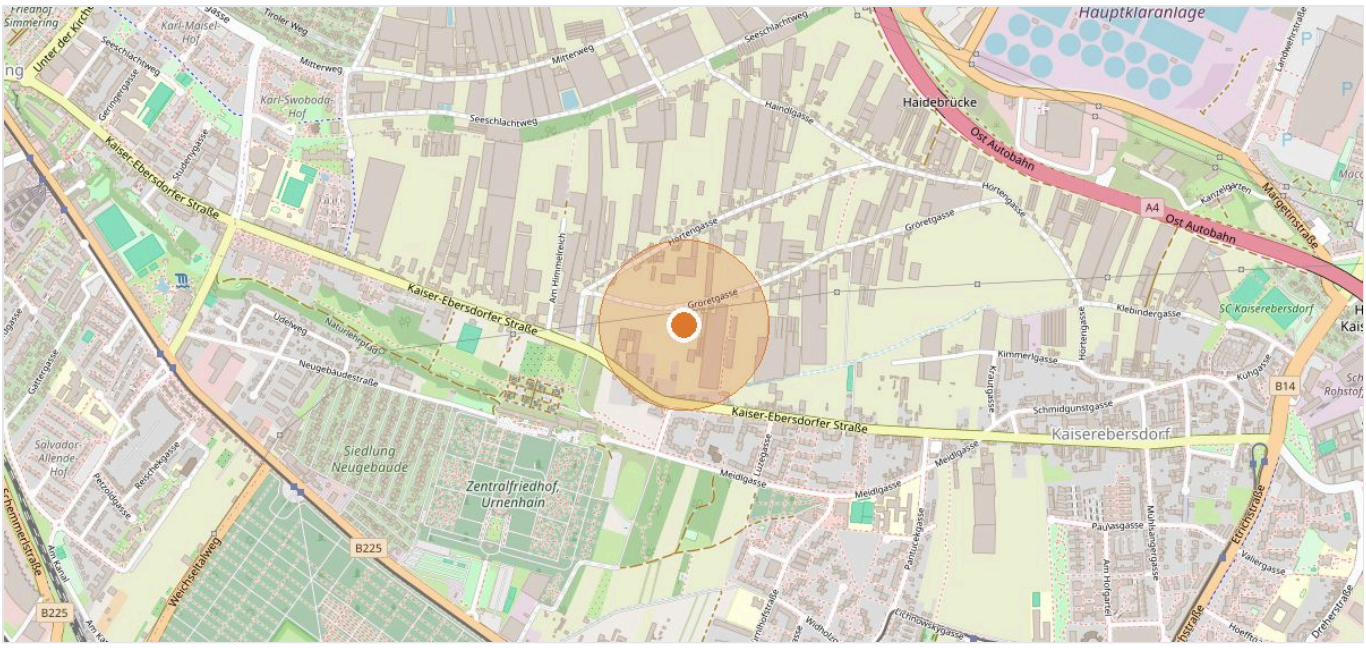
kernsaniert und möbliert sowie Ruhelage mi Grünblick

Further details

Heating Type	**Self-contained central heating**
Floor	**3**
Apartment No. (Top)	**16**
District	**Wien**
City District	**11. Simmering**
Location Quality	**W Süden**
Monthly Service Charges	**256,50 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**256,50 €**
Monthly Costs excl. VAT	**256,50 €**
Buyer's Commission	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Monthly Costs Note	**zzgl. Strom und Gas**
Living Area	**78,7 m²**
Total Area	**78,7 m²**
Lavatories	**1**
Basement Space	**6 m²**

Living Units	**14**
Heating Fuel	**Gas**
Flooring	**Laminate**
Kitchen	**Complete**
Window Type	**Plastic**
Doors	**Metal**
Condition	**vollsaniert**
Last Modernization	**2026**
Distance to Bus Station	**0,7 km**
Distance to Kindergarten	**0,2 km**
Distance to Primary School	**0,5 km**
Distance to Shopping Facilities	**0,7 km**
Available from	**By arrangement**
Target Group	**Paare, kleine Familie**

Location



1110 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact

Kristin Schmidt Stohl

Mobile +43 664 46 81 750

Email k.stohl@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
View online: https://immo.express/en/en/?p=344329

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.