PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100170434 · As of 26.11.2026



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

1110 Wien

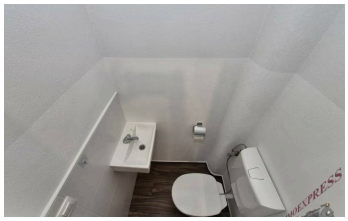
FOR SALE

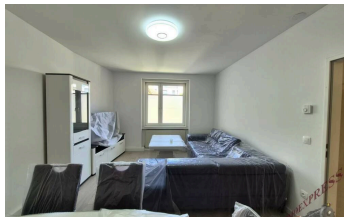
280.000 €

Living/usable area	78 m²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year built	1956
Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100170434









DESCRIPTION

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. ()

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Storeroom · Basement · New Building · Fully developed · Fully furnished

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 €**

YOUR CONTACT

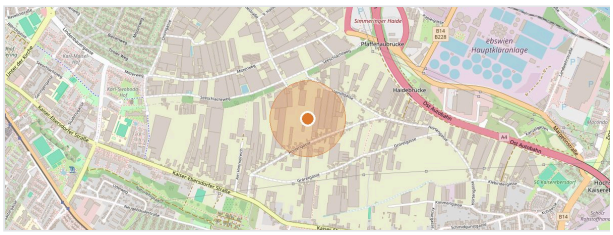


Kristin Schmidt Stohl
Mobile: +43 664 46 81 750
Email: k.stohl@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

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. View online: https://immo.express/en/en/?p=354258