

PROPERTY EXPOSÉ

WIEN @EN · APARTMENT

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

280.000 €	78 m²	3	1956
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	YEAR BUILT

DESCRIPTION

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

280.000 €
FOR SALE

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

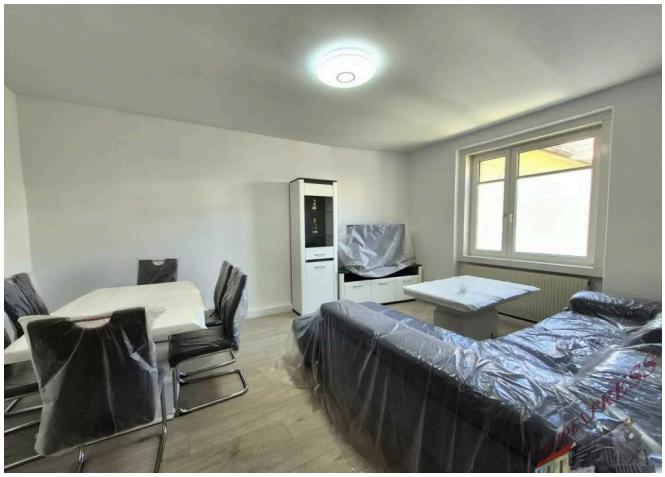
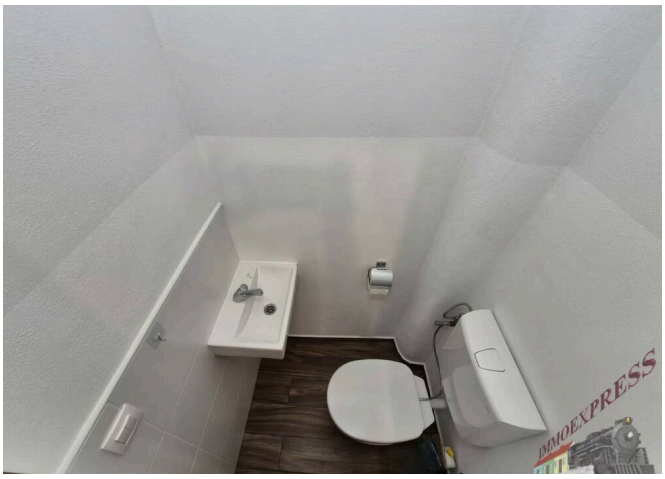
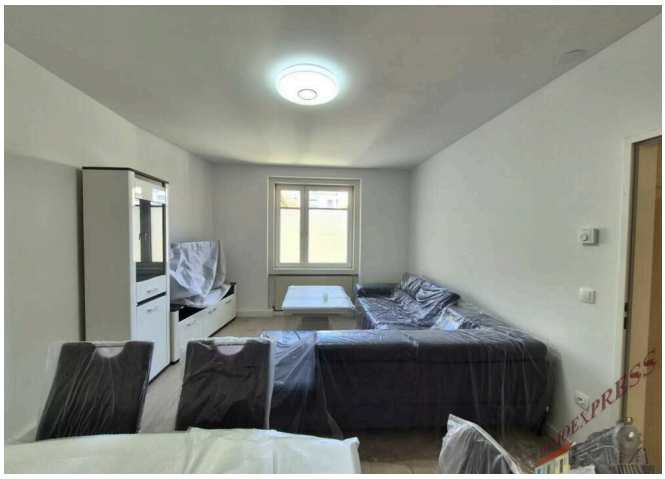
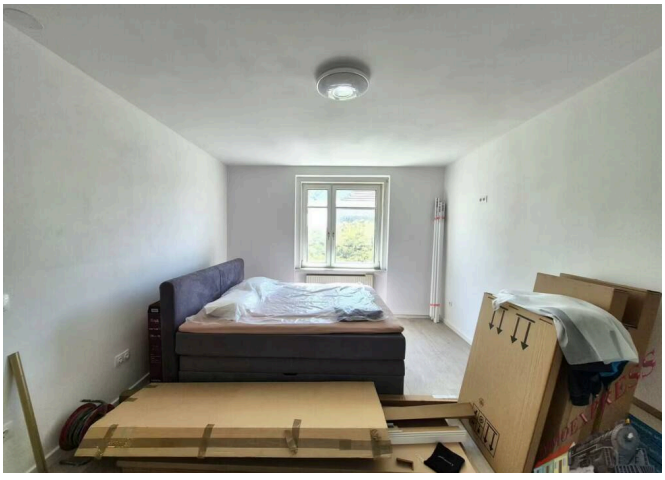
Die Lage bietet zudem einen guten Freizeitwert. Grünflächen wie der Herderpark oder der Hyblpark befinden sich in der Nähe und bieten Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Durch die Kombination aus ruhiger Seitengassenlage und

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

IMPRESSIONS


FEATURES

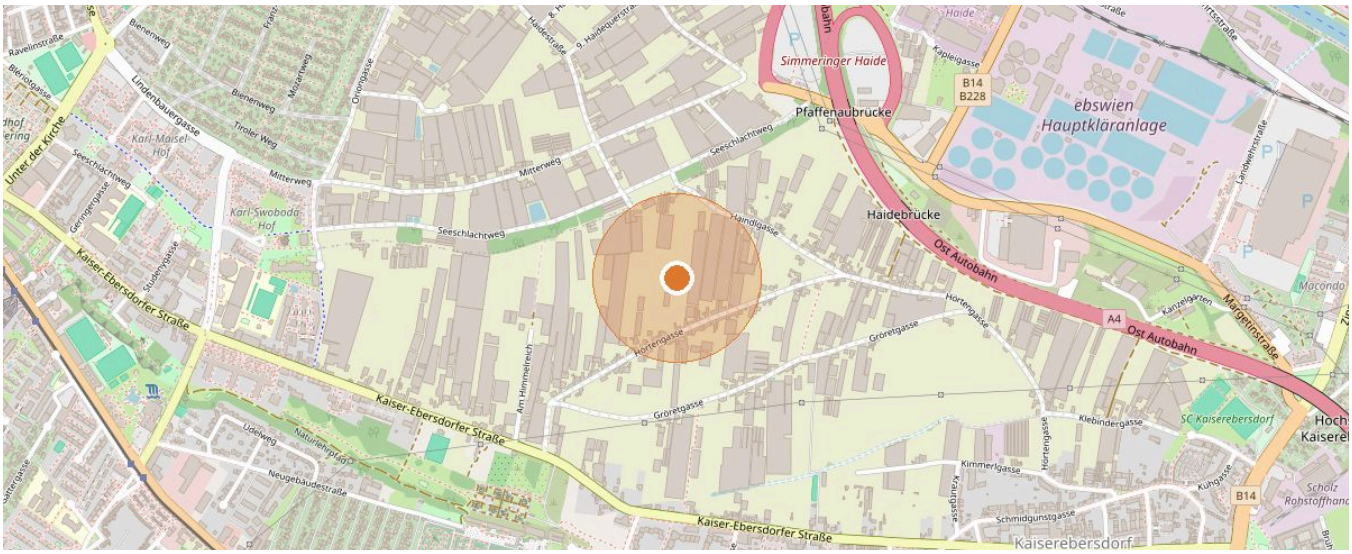
- Storeroom
- New Building
- Fully furnished
- Basement
- Fully developed

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 & YOUR CONTACT



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 · Property ID O2100170434 · As of 26.11.2026

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.