Neu saniert mit Grünblick

1110 Wien

PRECIO
280.000 €

78 m²	3	1956
Superficie	Habitaciones	Año de construcción

Datos clave

Superficie	78 m²	Año de construcción	1956
Habitaciones	3	Referencia	O2100170110
Baños	1		

Descripción

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.

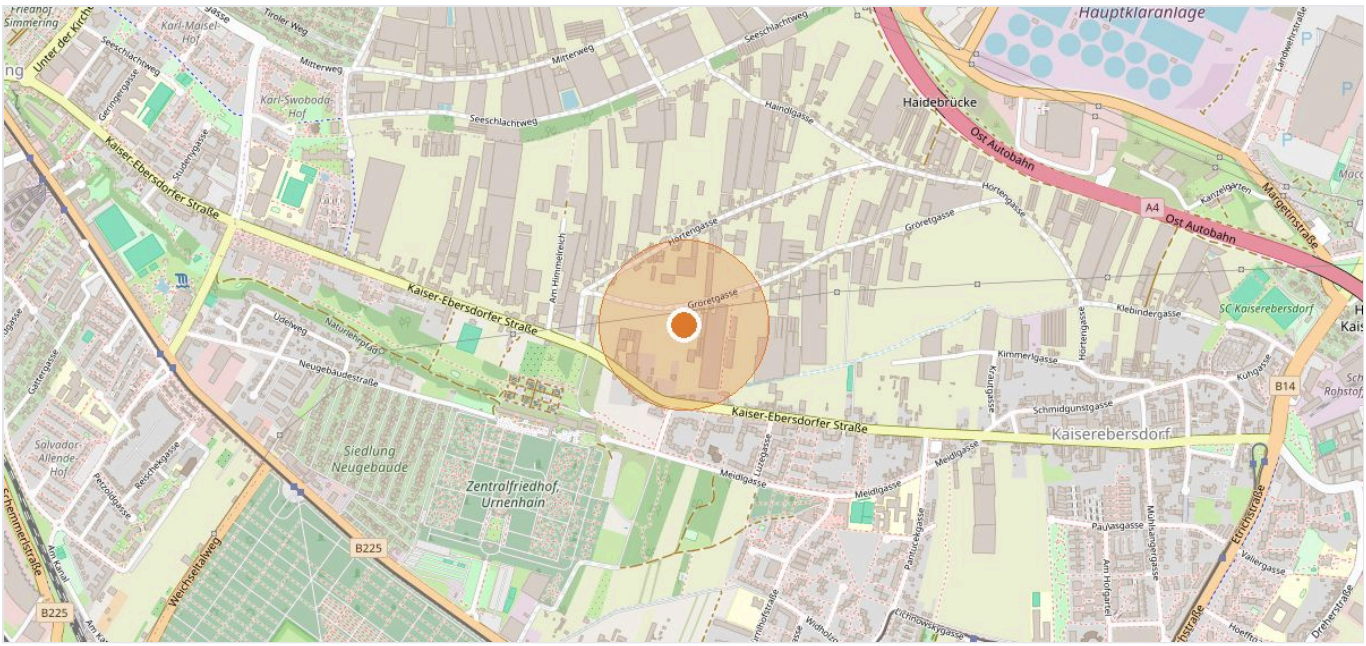
kernsaniert und möbliert sowie Ruhelage mi Grünblick

Más detalles

Tipo de calefacción	**Calefacción individual**
Planta	**3**
N.° de puerta (Top)	**16**
Distrito	**Wien**
Barrio	**11. Simmering**
Ubicación	**W Süden**
Gastos de comunidad mensuales	**256,50 €**
Gastos de explotación sin IVA	**256,50 €**
Gastos mensuales sin IVA	**256,50 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Gastos mensuales (nota)	**zzgl. Strom und Gas**
Superficie habitable	**78,7 m²**
Superficie total	**78,7 m²**
Aseos	**1**
Superficie del sótano	**6 m²**

Unidades de vivienda	**14**
Fuente de energía de la calefacción	**Gas**
Suelos	**Laminado**
Cocina	**Completa**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**Metal**
Estado de conservación	**vollsaniert**
Última modernización	**2026**
Distancia a la parada de autobús	**0,7 km**
Distancia a la guardería	**0,2 km**
Distancia a la escuela primaria	**0,5 km**
Distancia a comercios	**0,7 km**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**
Público objetivo	**Paare, kleine Familie**

Ubicación



1110 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto

Kristin Schmidt Stohl

Móvil +43 664 46 81 750

Correo k.stohl@immo.express

VER EN LÍNEA

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

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.