



EXPOSÉ

Neu saniert mit Grünblick

280.000 €

PRECIO

78 m²

SUPERFICIE

3

HABITACIONES

1956

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Neu saniert mit Grünblick

280.000 €

PRECIO

Superficie **78 m²**

Habitaciones

3

Baños

1

Año de construcción **1956**

Referencia

O2100170110

Diese **hochwertig sanierte und neu eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer angenehm ruhigen Ausrichtung zum Innenhof – ein echtes Wohlfühlzuhaus 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 ausgezeichnete 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

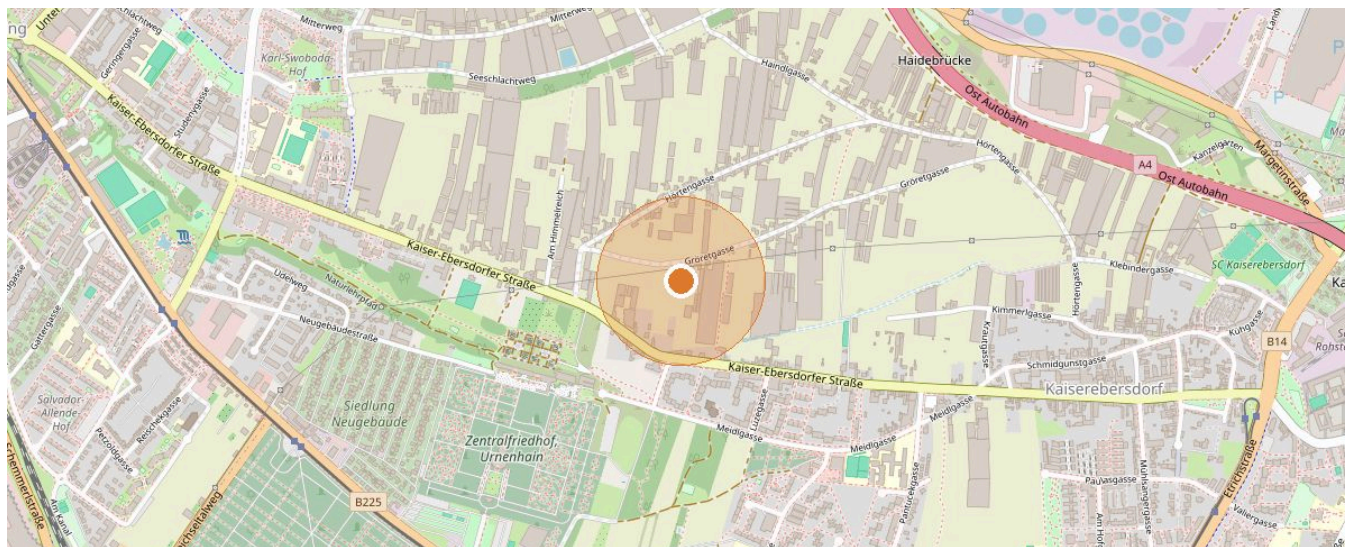
MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción individual
Planta	3
N.º 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

Samran Thai Restaurant.
kernsaniert und möbliert sowie Ruhelage mi Grünblick

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 & SU CONTACTO



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 · Referencia O2100170110 · Fecha 29.10.2026

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.