

EXPOSÉ

WIEN · APARTAMENTO

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

280.000 €	78 m²	3	1956
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

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

280.000 €
EN VENTA

Superficie	78 m²	Tipo de inmueble	Apartamento
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	O2100170434
Año de construcción	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.

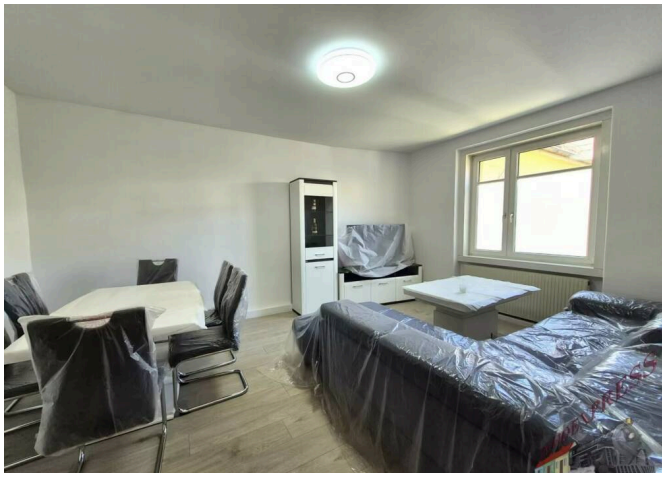
Die Lage bietet zudem einen guten Freizeitwert. Grünflächen wie der Herderpark oder der Hyblpark befinden sich in der Nähe und bieten Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Durch die

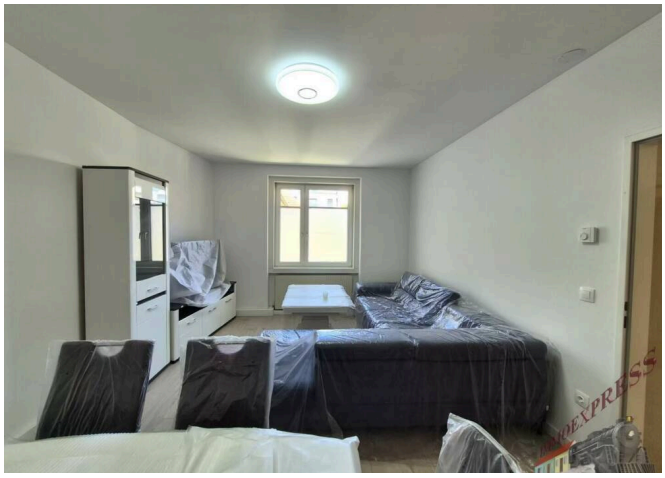
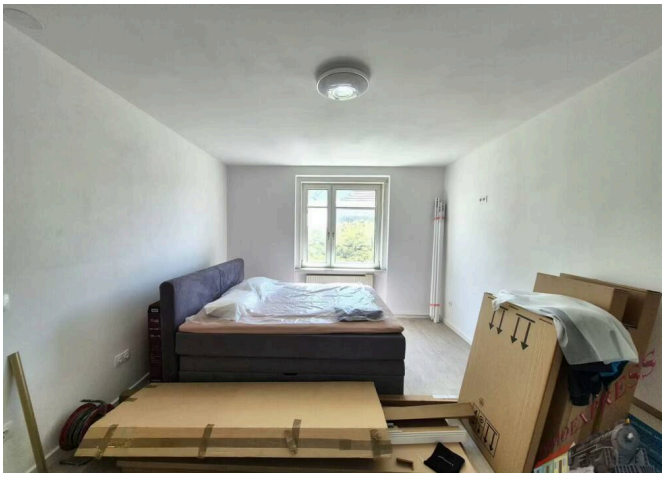
Kombination aus ruhiger Seitengassenlage und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur gilt die Mikrolage als zunehmend attraktiv und aufstrebend.
()

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

IMPRESIONES


EQUIPAMIENTO

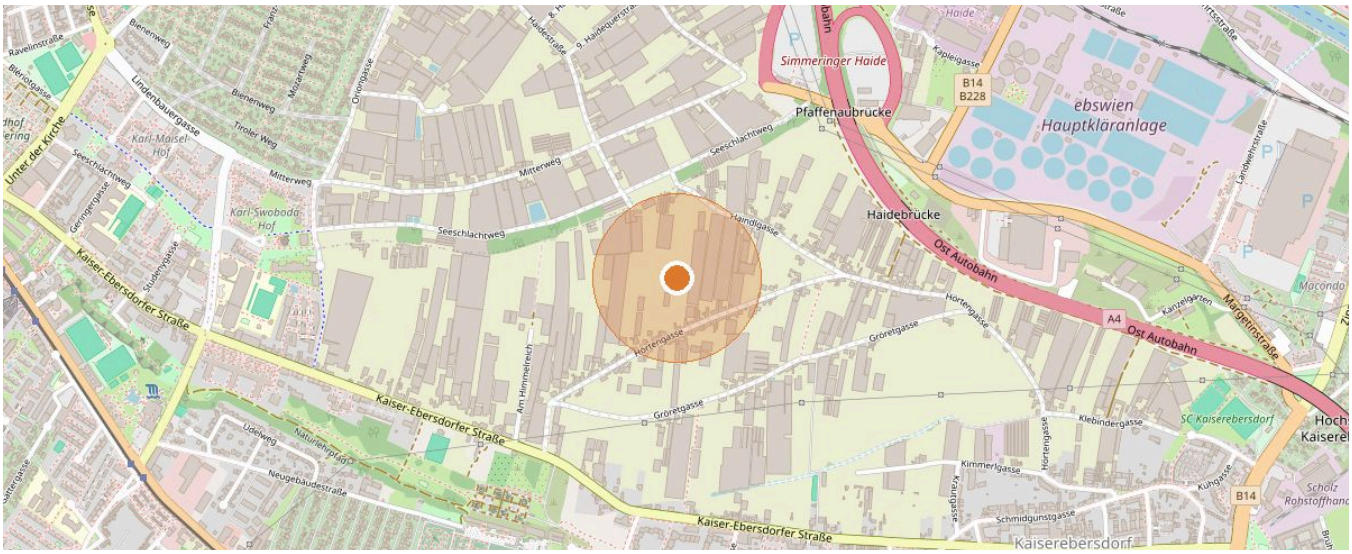
- Trastero
- Sótano
- Obra nueva
- Totalmente urbanizado
- Totalmente amueblado

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 & 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 O2100170434 · Fecha 26.11.2026

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.