

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

3 - ZIMMER ALTBAU - WOHNUNG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45279
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 11., Simmering
Ort:	Wien 11., Simmering
Lage:	Nähe Braunhuberpark
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 219.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	71,00 m ²
Nutzfläche ca.:	71,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1925
Zimmer:	3
Stockwerk:	1. Halbstock

ALTBAU - WOHNUNG

3,5 Zimmerwohnung im 1. Halbstock

Die Wohnung blickt Richtung Süd-Westen auf „am Kanal“ - Sackgasse

Den Eigentümern des Hauses steht ein grüner Innenhof zur Verfügung.

Aufteilung: rd. 71 m²

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, kleines Durchgangszimmer derzeit als Esszimmer genutzt (perfektes Homeoffice), Vorzimmer, Toilette, Bad

Ausstattung: älterer Stil, sofort beziehbar
DAN-Einbauküche mit Essecke, Kunststofffenster mit Innenjalousien, Gasetagenheizung, Sicherheitseingangstüre
Raumhöhe 2,95 Meter

Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	107 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,1
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

Haus: Baujahr ca. 1925, 1953 wieder aufgebaut mit Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln aus dem Wohnhauswiederaufbaufond WWAF

Energieausweis: rd. HWB 107 kWh/m²a

öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie U3 und Schnellbahnlinien S 80, S 60, S 7, Straßenbahnlinien 11, 71

Busse 15A, 69A

Infrastruktur:

Herderpark, Braunhuberpark

Einkaufszentrum Simmering

Eurospar, Hofer, Billa plus

Kindergärten, Schulen, Ärzte fußläufig erreichbar

sofort beziehbar

Kaufpreis: 219.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten und Rücklage rd. 250, - Euro

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

in diesem Haus stehen Ihnen derzeit noch 2 weitere Wohnungen zur Verfügung:

3. Stock, 53 m² und 1. Stock, 51 m², unsaniert mit Dusch-Bad und Toilette, 2 Zimmer, Küche je 159.000,-

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten? Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!

