

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: 08. 05. 2024

** ALTBAU - WOHNUNG A BISSERL RETRO **



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45280
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 11., Simmering
Ort:	Wien 11., Simmering
Lage:	Nähe BRAUNHUBER PARK
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 159.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	51,50 m ²
------------------------	----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1900
Stockwerk:	1. Stock ohne Lift
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1

ALTBAU - WOHNUNG perfekt für Pärchen und Singles!
sanierungsbedürftig
2 Zimmerwohnung im 1. Stock ohne Lift

Die Wohnung liegt in einer Wohnhausanlage mit
schönem Innenhof in der Braunhubergasse/Sackgasse

AUFTEILUNG: rd. 51,5 m²
Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (nicht getrennt
begehbar), Vorzimmer,
Toilette, Bad, Abstellraum

AUSSTATTUNG: GAS-FREI
etwas sanierungsbedürftig, aber bewohnbar
Einbauküche, ältere Kunststofffenster, E-
Nachtspeicherheizung
E-Warmwasserboiler, Bad mit Dusche und Fenster,
Toilette extra,
Wandsafe, Gegensprechanlage, mehrfachverriegelbare
Eingangstüre
Elektrik siehe Foto

Alter:	Altbau
Heizung:	Nachtspeicher - Heizung
Heizwärmebedarf:	107 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,1
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

HAUS: Baujahr ca. 1900, 1953 wieder aufgebaut mit
Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln aus dem
Wohnhauswiederaufbaufond WWAFF

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 VERFÜGBAR

Kaufpreis: 159.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten und Rücklage rd. 190,- Euro
plus Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

in diesem Haus stehen Ihnen noch weitere Wohnungen
zur Verfügung:

3. Stock, 2 Zimmer, unsaniert, Dusch-Bad und Toilette
159.000,-

1. Halbstock, 3,5 Zimmer, Küche, Bad, Toilette,
unsaniert 219.000,-

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

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!



