

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## \*\* ALTBAU - WOHNUNG A BISSERL RETRO \*\*



### ÜBERBLICK

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

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 159.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	51,50 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Stockwerk:</b>	1. Stock ohne Lift
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	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 m<sup>2</sup>  
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

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

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

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

ENERGIEAUSWEIS: rd. HWB 107 kWh/m<sup>2</sup>a

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!



