

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 SANIERUNGSBEDÜRFTIG **



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45281
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.:	54,00 m ²
Nutzfläche ca.:	54,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1925
Stockwerk:	3. Stock ohne Lift
Bäder:	1

ALTBAU - WOHNUNG sanierungsbedürftig

2 Zimmerwohnung im 3. Stock ohne Lift

Die Wohnung blickt Richtung Süd-Westen und Norden
Richtung Innenhof und Brauhubergasse/Sackgasse

Den Eigentümern des Hauses steht ein grüner Innenhof
zur Verfügung.

Aufteilung: rd. 54 m²
Küche, 2 Zimmer getrennt begehbar, Vorzimmer,
Toilette, Bad

Ausstattung: sanierungsbedürftig
Einbauküche, ältere Kunststofffenster, Gaskonvektor im
Wohnzimmer sonst keine HEIZUNG
Bad mit Dusche

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

Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Gaskonvektor, sonst keine Heizung
Heizwärmebedarf:	107 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,1
Boden:	Teppich
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

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

zur Verfügung ab sofort

Kaufpreis: 159.000,- Euro

derzeitige monatliche Kosten:

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

in diesem Haus stehen Ihnen noch weitere Wohnungen
zur Verfügung:

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

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

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!



