



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148147

erstellt am : 05.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 87.69m<sup>2</sup>

### 3-Zimmer-Traum mit 2 Loggien & eigenem Parkplatz ? Top-Lage in Simmering!



Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor im 11. Bezirk!

Sie suchen eine helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Platz und besonderen Extras?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Kaiserebersdorfer Straße im 11. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von 87,69m<sup>2</sup>, zwei Loggien und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung alles,

was man sich zum komfortablen Wohnen wünscht.

Highlights dieser Liegenschaft:

Wohnfläche: 87,69 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

2 Loggien für entspannte Stunden im Freien

Elektrische Markise für angenehmen Sonnenschutz

Begehbare Kleiderschrank ? ein echtes Raumwunder

Büro/Homeoffice-Bereich ? perfekt für modernes Arbeiten von zuhause

Personenaufzug im Haus ? bequem erreichbar

Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf:

Vorraum: 4,25 m<sup>2</sup>

Wohnküche: 27 m<sup>2</sup>

WC: 1,25 m<sup>2</sup>

Bad: 5,16 m<sup>2</sup>

Loggia + Terrasse: 8,62 m<sup>2</sup>

Loggia: 8,51 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 17,21 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 : 19,87 m<sup>2</sup>

Gang: 6,66 m<sup>2</sup>

Abstellraum (Büro): 2,37 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 4,20 m<sup>2</sup>

Lage:

Die Wohnung liegt in verkehrsgünstiger Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn & S-Bahn), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung laden zahlreiche Grünflächen und Parks zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Die Umgebung punktet mit guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

Kaufpreise:

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt ? 349.000,00.

Der Kaufpreis für den Garagenplatz beträgt ? 25.000,00.

Ein zweiter Garagenplatz direkt daneben könnte zusätzlich angemietet werden.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung beeindrucken!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus &lt;4.000m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;3.000m Höhere  
Schule &lt;3.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 87.69m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 29.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 184.7€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at