



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230344

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße: Simmeringer Hauptstraße

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 103m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 103m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Dejan Ljepoja, MBA

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

**Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten ? jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.**



Die Wohnung, die Sie schon im Kopf hatten ? jetzt gibt es sie wirklich. 3 Zimmer voller Licht, Stil & Wiener Charme.

Wiener Altbau mit Charakter ? 3 Zimmer, Provisionsfrei, 100 % Wow! Jetzt entdecken und verlieben!

Helle Räume. Hohe Decken. Echter Altbauflair. Eine Wohnung wie diese? Gibt's nur einmal. Schon beim Betreten spürt man: Dieses Haus erzählt Geschichte. Das eindrucksvolle

Eingangportal und das liebevoll erhaltene Stiegenhaus mit originalem Schmiedeeisengeländer schaffen ein unverwechselbares Ambiente ? ein Gefühl, stilvoll nach Hause zu kommen, das jeden Tag bleibt.

Die rund 103 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Gründerzeithauses begeistert durch ihre lichtdurchfluteten, großzügigen Räume und klassische Raumhöhe. Der zentrale Vorraum führt in das helle Wohnzimmer mit Erker, von dem aus man einen schönen Ausblick genießt. Zwei weitere große Schlafzimmer bieten Platz für Rückzug und Entfaltung. Die Küche lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten ? die Entsorgungskosten der bestehenden Einrichtung übernimmt der Verkäufer.

Ein modernes Badezimmer mit Fenster, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier angenehme Ruhe, während Kellerabteil und Fahrradabstellplatz im Innenhof das Angebot abrunden.

? Highlights im Überblick

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>

3 getrennt begehbare, großzügige Zimmer

Badezimmer mit Fenster und Badewanne

Hohe Decken & klassischer Altbaucharme

Lift im Haus

Zentrale Lage nahe U3 Simmering, beste Infrastruktur, Nahversorger & Freizeitmöglichkeiten in Gehweite

Kaufpreis: EUR 399.000, ?

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> verkauft! Gerne schicken wir Ihnen zu sämtlichen Wohnungen Informationen zu und besichtigen vor Ort alle interessanten Objekte!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 103m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 103m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 108m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.79m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 191.03€

## Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Ljepoja, MBA

Tel.: +43 664 307 00 09

E-Mail: [dejan.ljepoja@schantl-ith.at](mailto:dejan.ljepoja@schantl-ith.at)