



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169550

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 130000€

Straße:

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Viola Wasmuth

Tel: +43 670 4039361

wasmuth@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 41.28m<sup>2</sup>

## Gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung in Simmering



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an! Zum Verkauf gelangt eine charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk! Das Objekt befindet sich im 1. Stock in einem um das Jahr 1920 errichteten Gebäude in Simmering und verfügt über eine Wohnfläche von rund 41 m<sup>2</sup>. Die Altbauwohnung besteht aus einem hellen Wohnzimmer, das mit klassischem Fischgrätparkett ausgestattet ist und ausreichend Platz für eine

Couch sowie einen Esstisch bietet. Das Schlafzimmer ist durch ein praktisches Hochbett optimal genutzt und ermöglicht zusätzlich die Unterbringung eines Kleiderschranks.

Die Küche sowie das Badezimmer (mit Fenster und Toilette) sind sanierungsbedürftig und bieten somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Durch die gute Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

Die Höhe des Reperaturfond beträgt Stand 22.7.2025 ? 52.000,-

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U3, die Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie durch die S-Bahn-Linie S80 und diverse Regionalzüge bestens gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuthnational - Tel: 0670 4039361international - Tel: +43 670 4039361e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 41.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 1.5

## Preisinformationen

Kaufpreis: 130000€

Nebenkosten: 93.89€

## Kontaktinformationen

Vorname: Viola

Nachname: Wasmuth

Tel.: +43 670 4039361

E-Mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)