

Inserat ID: 230345

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159000€

Straße: Simmeringer Hauptstraße

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Dejan Ljepoja, MBA

Tel: +43 664 307 00 09

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 47.85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.85m<sup>2</sup>

## Balkon kommt! ? Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles: Charme, Licht & Potenzial!



Balkon kommt! ? Diese 2-Zimmer-Rarität hat alles: Charme, Licht & Potenzial!

Willkommen in einem wahren Wiener Wohnklassiker! Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung vereint historische Atmosphäre, praktische Raumaufteilung und großartiges Entwicklungspotenzial ? mitten in einem gepflegten, repräsentativen Haus mit Lift und wunderschöner Fassade.  
? Highlights auf einen Blick

ca. 47,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Stock mit Lift

klassische Altbauhöhe & helle Räume

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC separat

gepflegtes Haus mit wunderschönem Eingangsbereich

Balkonzubau möglich ? Bewilligung bis Ende 2025 in Vorbereitung!

Ideal als Eigennutzerwohnung, Starter-Home oder Investment

Kaufpreis: ? 159.000,-

Besonders spannend: Der geplante Balkonzubau ? ein echtes Upgrade, das Lebensqualität und Wert deutlich steigert. Durch einen Durchbruch beim Fenster kann hier ein charmanter Außenbereich entstehen, der Sonne und Frischluft ins Zuhause bringt.

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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.85m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 47.85m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

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

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 159000€

Nebenkosten: 111.85€

## 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)