

Inserat ID: 178970

erstellt am : 13.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189000€

Straße: Simmeringer Hauptstraße

1110 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Dejan Ljepoja, MBA

Tel: +43 664 518 25 32

dejan.ljepoja@schantl-ith.at

Wohnfläche: 47.24m²

Nutzfläche: 47.24m²

**Das ist sie ? die Wohnung, in die man sich verliebt,
bevor man sie betritt. Jetzt besichtigen!**



Das ist sie ? die Wohnung, in die man sich verliebt, bevor man sie betritt. Jetzt besichtigen!

Altbau. Charme. Licht. ? Ihr Wiener Zuhause mit Geschichte und Zukunft.

Willkommen in einer Wohnung, die sofort ein Gefühl auslöst: Ankommen. Diese rund 47 m² große Altbauwohnung im 3. Liftstock verbindet das, was in Wien so selten geworden ist ? echten Charakter, hohe Decken und viel Tageslicht ? mit modernem Wohnkomfort.

Schon beim Betreten spürt man: Hier steckt Seele drin. Das gepflegte Eckhaus an der Simmeringer Hauptstraße 189 empfängt Sie mit klassischem Wiener Flair, das Stiegenhaus mit Geschichte ? und eine Wohnung, die mit jedem Detail überzeugt.

Die Raumaufteilung ist kompakt, aber perfekt: Ein einladender Vorraum, zwei helle, getrennt begehbare Zimmer, eine eigene Küche, Bad und separates WC. Ob als erste Eigentumswohnung, ruhiger Rückzugsort oder wertstabile Anlage? Diese Immobilie passt sich Ihrem Leben an. Ein besonderes Extra: Die Baubewilligung für eine ca. 12 m² große Loggia befindet sich bereits in Vorbereitung? ein echtes Upgrade, das Ihnen künftig zusätzlichen Freiraum bietet.

Highlights im Überblick

Wohnfläche: ca. 47,24 m²

3. Liftstock? gepflegtes Gründerzeithaus mit klassischem Charme

Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC

Hohe Decken & Altbaudetails

Helle, ruhige Ausrichtung mit Weitblick ins Grüne

Potenzial für Loggia (ca. 12 m²)? Baubewilligung in Vorbereitung

Zentrale Lage mit U3-Anbindung, Nahversorgung & Parks in Gehweite

Fazit: Altbauflair, Licht, Ruhe? und Platz für Neues. Eine Wohnung, die sofort ein gutes Gefühl hinterlässt? weil sie alles hat, was man in Wien sucht, aber kaum mehr findet.

Kaufpreis: EUR 189.000,-? Provisionsfrei.

Aktuell werden mehrere Wohnungen mit Größen zwischen 40m² und 100m² 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

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: 47.24m²

Nutzfläche: 47.24m²

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 108m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.79m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 189000€

Nebenkosten: 111.85€

Kontaktinformationen

Vorname: Dejan

Nachname: Ljepoja, MBA

Tel.: +43 664 518 25 32

E-Mail: dejan.ljepoja@schantl-ith.at