

Inserat ID: 192416

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße: Gudrunstraße

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 52.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62.52m<sup>2</sup>

Grundfläche: 62.52m<sup>2</sup>

**++ EINS, ZWEI, MEINS ++ TOP GRUNDRISS + TOP  
AUSSTATTUNG + TOP PREIS+ IDEAL ALS ANLAGE**



Attraktives Immobilienangebot zum fairen Preis!

In einem erst kürzlich sanierten Haus wird diese erstklassige Wohnung zum Verkauf angeboten.

Parkettböden, helle Räume mit 3 Loggien und vieles mehr sorgen für ein angenehmes

Wohnambiente. Hier können Sie oder Ihre Mieter es sich gut gehen lassen!

Über einen einladenden Vorraum gelangen Sie in die großzügig gestaltete Wohnküche sowie eines der beiden Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie das WC.

Das zweite Schlafzimmer begehen Sie über die Wohnküche. Ein Highlight sind sicherlich die 3 Loggien, die von allen 3 Zimmern getrennt zu begehen sind. Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Arbeitstag erholen!

Ihre neue Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und ist durch die süd-westliche Ausrichtung angenehm hell. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett saniert, war bis jetzt vermietet und wird nun für Sie wieder auf den neuesten Stand gebracht. Erst vor Kurzem wurde die Fassade der gesamten Liegenschaft komplett erneuert und die Fenster ausgetauscht. Dadurch wurde der Heizwärmebedarf drastisch gesenkt.

Auch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsmeile Reumannplatz/Favoritenstraße sowie zum neu errichteten Sonnwendviertel wird Sie von diesem Wohnraum überzeugen. Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien 6, 11 und D sowie die Buslinie 69A befinden sich direkt ums Eck. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt.

Information für Anleger: Die Fördermittel aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufond wurden bereits unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 vorzeitig getilgt!

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst:

2022 komplett saniert

Sonnige Lage

Perfekte Verkehrsanbindung

Intelligente Raumgestaltung

FAIRES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

3 LOGGIEN

Kaufpreis: EUR 279.000,-

Betriebskosten: EUR 160,50 inkl. Lift und Rücklagen zzgl. Sanierungsdarlehen (EUR 159,23 /Monat)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

ACHTUNG: Die Fotos stammen aus einer vom gleichen Verkäufer bereits sanierten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung!!

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

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[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

Grundfläche: 62.52m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 52.89m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 62.52m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 31.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

Nebenkosten: 111.83€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)