



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 72131

erstellt am : 05.07.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 88.53m<sup>2</sup>

## Nur noch mit dem Koffer einziehen | Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Loggia



Wir präsentieren Ihnen eine perfekt zugeschnittene, möblierte 3-Zimmer Eigentumswohnung im 4. Liftstock. Diese charmante Wohnung, Baujahr 1976, bietet auf 88 m<sup>2</sup>, inklusive einer 7 m<sup>2</sup> großen verbauten Loggia mit NO-Ausrichtung, viel Platz und Komfort.

Der großzügige Wohnbereich mit integriertem Essbereich bietet eine helle, freundliche Atmosphäre, die verbaute Loggia bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick gen Osten, perfekt zum Entspannen.

Die im Jahr 2022 umfassend renovierte Wohnung, mit neuem Parkettboden, neuen Möbeln und

frisch ausgemalten Wänden, strahlt zeitlosen Charme aus. Die maßgefertigte Garderobe und der Schrankraum mit integrierten Schreibtisch, bestens geeignet für Home Office Tätigkeiten, bieten zusätzlichen Stauraum. Dieses Zimmer könnte auch problemlos zu einem Kinderzimmer umfunktioniert werden. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, das verflieste Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss erleichtern den Alltag ungemein.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse und die unmittelbare Nähe zur Simmeringer Hauptstraße machen diese Wohnung besonders attraktiv. Hier finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung.

Eine Waschküche und ein Fahrradraum im Haus sorgen für zusätzlichen Komfort, und die zentrale Heizanlage bietet zuverlässige Wärme und Warmwasser. Ein Garagenplatz kann in unmittelbarer Umgebung angemietet werden, was das Parkplatzproblem löst.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Wohnung sofort bezugsfertig ist ? Sie müssen nur Ihre Koffer packen und können direkt einziehen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser charmanten und perfekt ausgestatteten Wohnung überzeugen ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## INFRASTRUKTUR

Die Lage der Wohnung bietet optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sie erreichen die U-Bahnstation U3 Enkplatz und die Buslinie 76A und 76B sowie N71 in wenigen Gehminuten. Auch die Straßenbahnhaltestelle der Linie 71, die eine bequeme Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht, befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Entlang der Simmeringer Hauptstraße finden Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés, die zum Verweilen einladen.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank

&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss  
&lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 88.53m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 87m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.53m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 197.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)