

## Kontakt



### Arber Arifaj

Telefon : +43/1/3674500  
Mobil : +43 660 494 6515  
E-Mail : a.arifaj@remax-cottage.at  
Büro : RE/MAX Cottage in Wien-Döbling, Brandstetter Immobilien GmbH  
Rechtsträger : Brandstetter Immobilien GmbH  
Adresse : 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 28  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 1615/5920  
Objekt Typ: Wohnung  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1110 Wien  
Kaufpreis: € 149.000,-  
Wohnfläche: ca. 39,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

## Beschreibung

**\*PREIS-REDUZIERT\*** Schöne 2-Zimmer-Wohnung in guter Simmeringer Lage

### Unschlagbares Angebot für schöne 2-Zimmer-Wohnung im 11. Bezirk Wien

#### Objektbeschreibung:

Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung im schönen Simmering von Wien, verspricht ein komfortables und stilvolles Zuhause. **Die Wohnung wurde im Jahr 2018 einer umfassenden Sanierung unterzogen und wird komplett möbliert verkauft**, was sie zu einem verlockenden Angebot sowohl für Singles als auch für Paare macht. Mit einer Gesamtfläche von **ca. 39m<sup>2</sup>** und einer durchdachten Raumaufteilung präsentiert sich diese Wohnung in einem einwandfreiem Zustand.

#### Raumaufteilung:

Beim Betreten dieser Wohnung werden Sie sofort von ihrem warmen und einladenden Charakter umarmt. Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos **das geräumige Wohnzimmer**, in dem Sie entspannte Abende mit Freunden oder romantische Abende zu zweit genießen können. Das **separate Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und ist geschmackvoll gestaltet. Ein weiterer Pluspunkt ist **die separate Anordnung von Badezimmer und WC** in der Wohnung, was Ihren täglichen Komfort erhöht.

#### Lage:

Die Wohnung erstreckt sich hofseitig, was bedeutet, dass Sie sich auf **ein Höchstmaß an Ruhe und Entspannung in den eigenen vier Wänden** freuen dürfen. Die Lage genießt **eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, was Ihnen eine mühelose Erkundung der Stadt ermöglicht. Eine Volksschule liegt direkt gegenüber dem Haus, was die Wohnung auch für Familien äußerst attraktiv macht.

#### Gemeinschaftsgarten:

Ein wahrhaft besonderes Highlight dieser Wohnung ist **der tolle Gemeinschaftsgarten**, der sich als grüne Oase inmitten der Stadt präsentiert. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen, entspannen und sich mit Ihren Nachbarn treffen. Dieser grüne Rückzugsort bietet einen idealen Kontrast zur Hektik des Stadtlebens und wird schnell zu Ihrem persönlichen Refugium.

#### Nachbarschaft:

Diese Wohnung teilt nur eine Wand mit einem Nachbarn, was für zusätzliche Privatsphäre und eine ruhige Atmosphäre sorgt. Sie werden sich hier im Handumdrehen wie zu Hause fühlen.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist zweifellos eine Gelegenheit, die Sie nicht versäumen sollten. Mit ihrer netten Einrichtung, der tollen Lage und der ruhigen Atmosphäre bietet sie das perfekte Zuhause für Menschen, die das städtische Leben schätzen und dennoch in einer entspannten Umgebung wohnen möchten.

#### **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

Die Betriebskosten belaufen sich zurzeit auf ca. monatliche € 133,02 (inkl. 10% USt).

Die Reperaturrücklagen für das Wohngebäude liegen bei € 32,67 p.m.

Der monatliche Anteil für die Verwaltung beträgt ungefähr € 7,02 (inkl. 10% Ust).

Gesamtbelastung: € 172,71

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot)

Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss §7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)

**AUF GRUND DER DATENSCHUTZGRUNDVERORDNUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN!!**

---

Kaufpreis:	€ 149.000,-
Betriebskosten:	€ 138,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 7,-
Reparaturfonds:	€ 39,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche:	ca. 39,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	01.06.24
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	ca. 1903
Zustand:	sehr gut
Lärmbelastung:	absolute Ruhelage
HWB:	205.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	F
FGEE:	3.45
Klasse FGEE:	F

---

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Ruhelage; **Schlafzimmer:** 1; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Waschmaschine, Gegensprechanlage, Altbau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







