

Wien, Simmering

# Blick ins Grüne - 4 Zimmer Wohnung mit Loggia

VP azonosító: 2025334505

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Áttekintés

VP azonosító	2025334505
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1

Vételár	399.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3% zzgl. gesetzlicher USt
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági C
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.	besorolás / Energetikai tanúsítvány

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan





VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



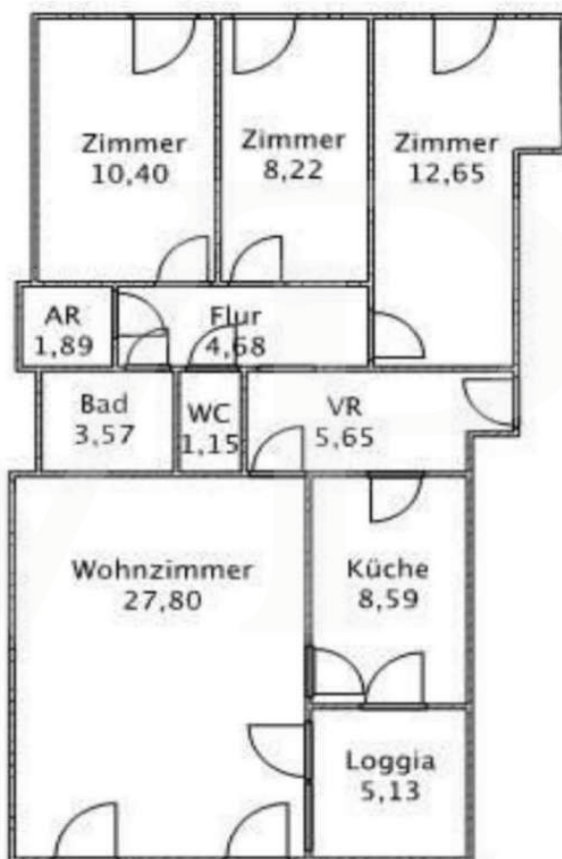
VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az ingatlan



VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Az els? benyomás

In einem gepflegten, im Jahr 1983 erbauten und 2013 umfassend sanierten Wohnhaus befindet sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Die rundum durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften. Die Wohnung gliedert sich in: •Vorraum •Flur •Küche •Wohnzimmer •Drei weitere Zimmer •Badezimmer •Separates WC •Abstellraum •Loggia Die Küche von Dan ist hochwertig ausgestattet mit Geschirrspüler, Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle sowie einem modernen Keramikherd (2022 erneuert). Auch das Badezimmer wurde 2022 saniert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Zusätzlich bietet das Haus zahlreiche Annehmlichkeiten: Hobbyraum im Erdgeschoss mit direktem Gartenzugang – ideal für Kindergeburtstage oder gemeinschaftliche Veranstaltungen Fahrradraum Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung KFZ-Stellplatz im Haus mietbar Lage Die Wohnung befindet sich in der Rautenstrauchgasse, einer ruhigen Seitengasse zur Simmeringer Hauptstraße, in einer familienfreundlichen und infrastrukturell bestens erschlossenen Wohngegend im nordöstlichen Teil von Simmering, direkt an der Grenze zum 3. Bezirk. In unmittelbarer Umgebung befinden sich: Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheken, Post, Polizei, Banken, Cafés, Wirtshäuser) Volksschule Geiselbergstraße (200 m) Mehrere Kindergärten im Umkreis von 500 m – der nächste in der Zippererstraße (100 m) NMS Enkplatz (3 Gehminuten) Zwei Technische BHS in der Nähe Zur Freizeitgestaltung lädt der nahegelegene Herderpark (250 m) mit Spielplätzen, Familienfreibad und Hundezone ein. Die Wohnung punktet zudem mit ihrer hervorragenden Anbindung: U3-Station Zippererstraße (ca. 350 m) – in 10 Minuten am Stephansplatz S-Bahn-Station Geiselbergstraße (S7) direkt vor der Tür – verbindet alle U-Bahnlinien und bietet eine direkte Verbindung zum Flughafen Wien (ca. 20 Minuten) Rasche Autobahnanbindung über die A23 – ideal auch für Pendler

VP azonosító: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Bécs - 1. kerület  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)