

Wien, Simmering

# Blick ins Grüne - 4 Zimmer Wohnung mit Loggia

Número da propriedade: 2025334505

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Numa vista geral

Número da propriedade	2025334505
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1

Preço de compra	399.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3% zzgl. gesetzlicher USt
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Classificação energética	C
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel





Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel



Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel



Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel





Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel



Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel





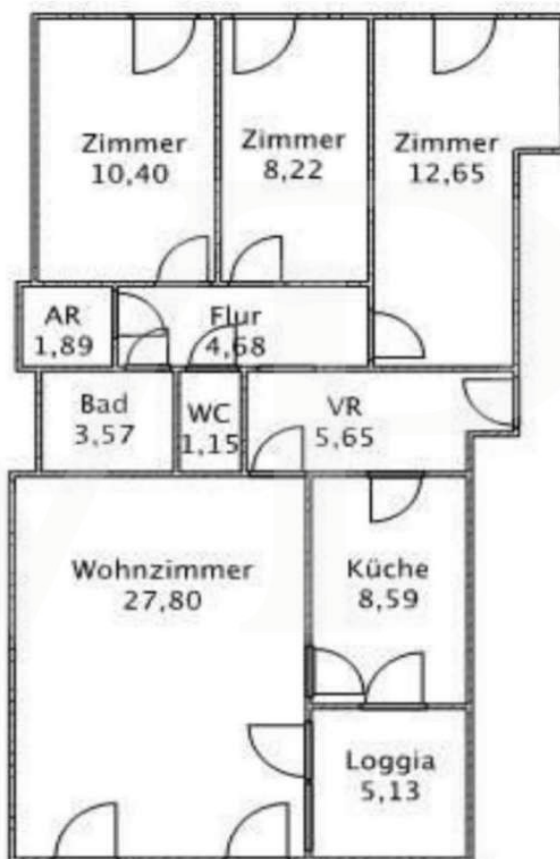
Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## O imóvel



Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1º distrito

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)