

Wien, Simmering

# Blick ins Grüne - 4 Zimmer Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 2025334505

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Auf einen Blick

|              |                       |             |                           |
|--------------|-----------------------|-------------|---------------------------|
| Objektnummer | 2025334505            | Kaufpreis   | 399.000 EUR               |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung             |
| Zimmer       | 4                     | Provision   | 3% zzgl. gesetzlicher USt |
| Schlafzimmer | 3                     | Ausstattung | Balkon                    |
| Badezimmer   | 1                     |             |                           |

Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher  
Energieträger

Gas

Energie-  
Effizienzklasse

C

Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie





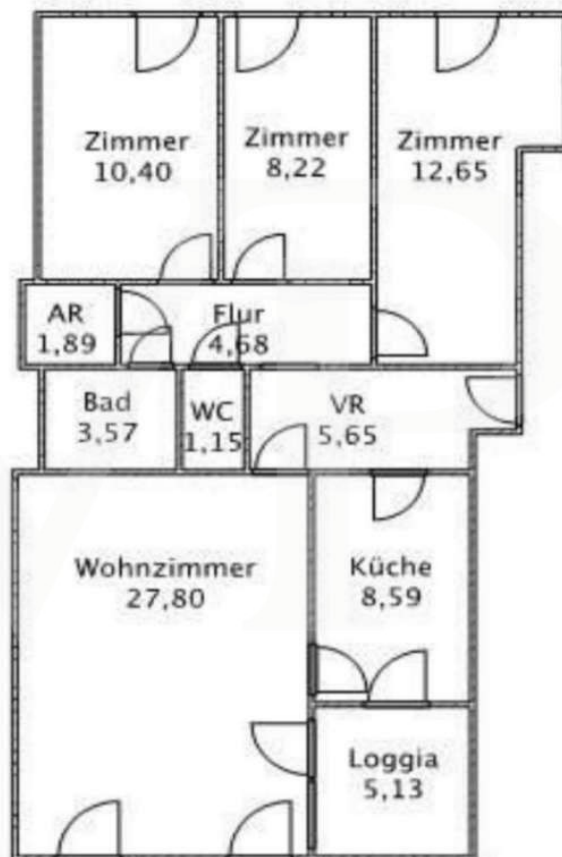
Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
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)