

Wien, Simmering

# Blick ins Grüne - 4 Zimmer Wohnung mit Loggia

Property ID: 2025334505

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Contact partner

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## At a glance

|              |            |
|--------------|------------|
| Property ID  | 2025334505 |
| Living Space | ca. 90 m²  |
| Rooms        | 4          |
| Bedrooms     | 3          |
| Bathrooms    | 1          |

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Purchase Price | 399.000 EUR               |
| Commission     | 3% zzgl. gesetzlicher USt |
| Equipment      | Balcony                   |

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Energy Data

|                    |                                                                             |                         |   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---|
| Energy Source      | Gas                                                                         | Energy efficiency class | C |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |                         |   |

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



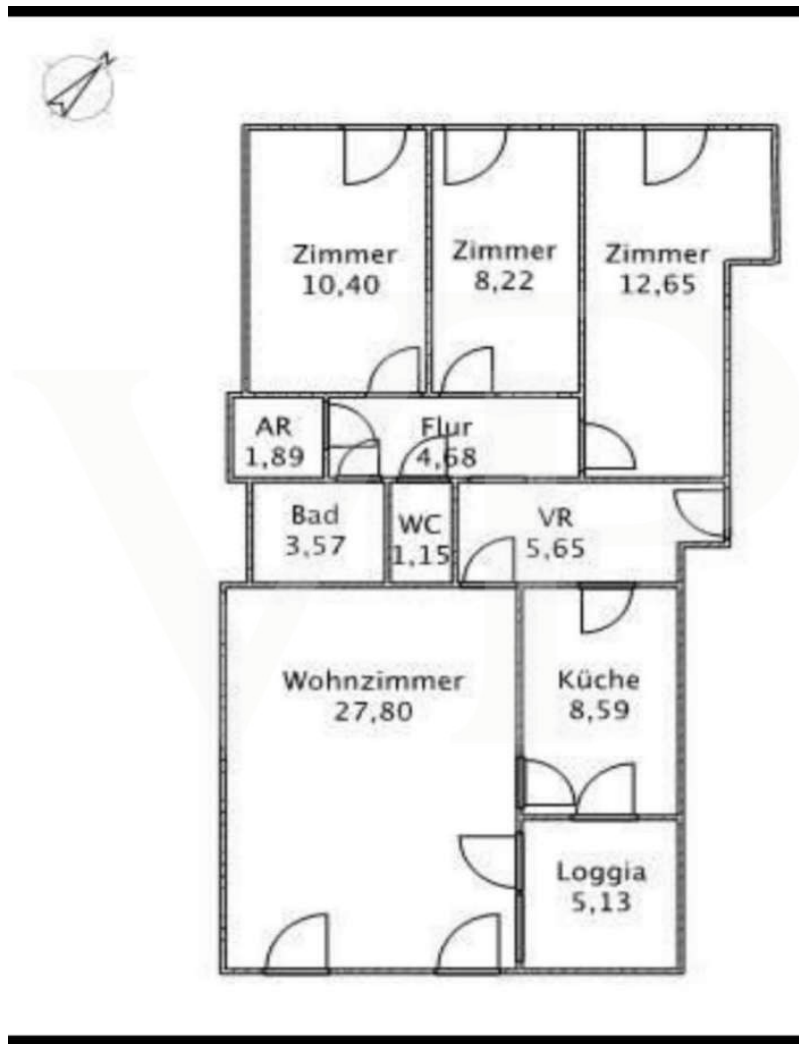
Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## The property



Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## A first impression

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

Property ID: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

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)