

Wien, Simmering

# Blick ins Grüne - 4 Zimmer Wohnung mit Loggia

Número de propiedad: 2025334505

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## De un vistazo

Número de propiedad	2025334505	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	3% zzgl. gesetzlicher USt
Dormitorios	3	Características	Balcón
Baños	1		

Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	C
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad





Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



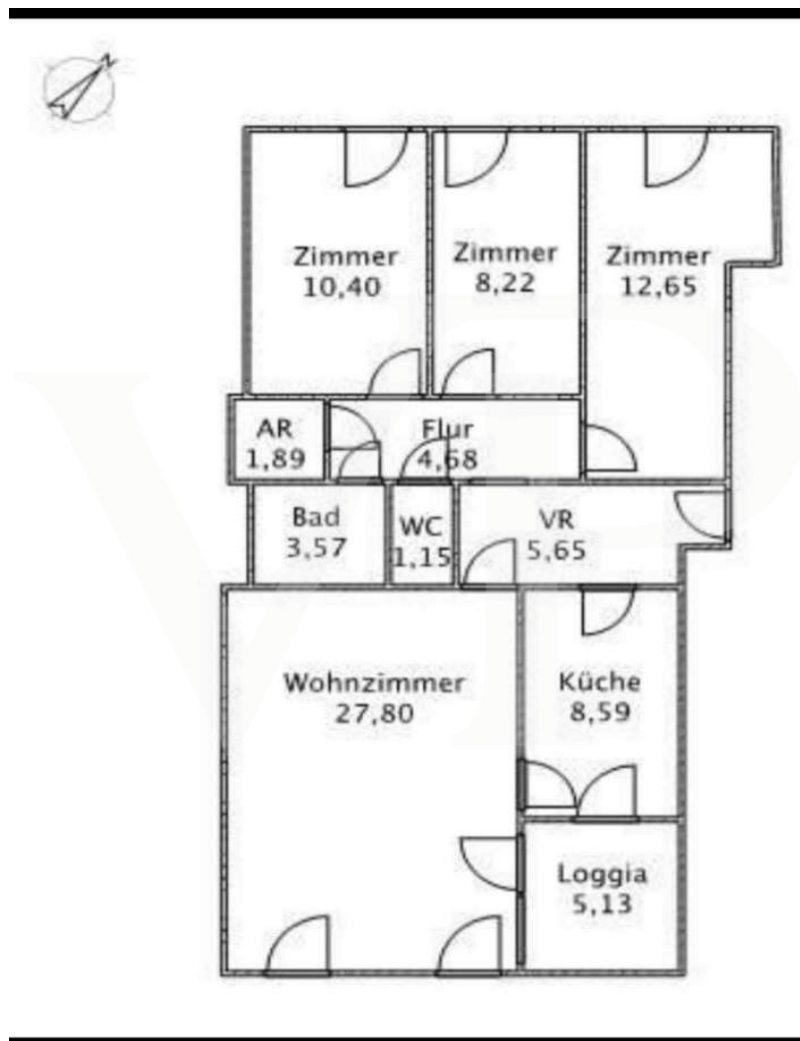
Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## La propiedad



Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Una primera impresión

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 de propiedad: 2025334505 - 1110 Wien, Simmering

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1er 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)