

OBJEKT NR. 22031

## **SCHÖNE 2 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG**

### **1110 Wien (Simmering) – Spinngasse / Gräßlpl. 4**

### **ZU VERKAUFEN**

- ☛ **Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>**
- ☛ **2 große helle Zimmer**
- ☛ Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer
- ☛ komplette Einbauküche
- ☛ Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- ☛ WC separat mit Handwaschbecken
- ☛ Abstellraum
- ☛ zentrales Vorzimmer
- ☛ trockenes Kellerabteil
- ☛ sofort verfügbar
- ☛ Gasetagenheizung
- ☛ Kunststofffenster
- ☛ 3. Liftstock
- ☛ Baujahr 1956
- ☛ Heizwärmebedarf 117 kWh/m<sup>2</sup>a (D)
- ☛ gute Infrastruktur
- ☛ Straßenbahnlinie 6 ca. 4 Gehminuten
- ☛ U1 und U3 ca. 15 Gehminuten (oder 3 Stationen mit der Straßenbahn 6)
- ☛ 5 Min. auf der Südosttangente A23
- ☛ nächste Einkaufsmöglichkeit ca. 2 Gehminuten (Hofer)
- ☛ Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Nähe (Banken, Apotheke, etc)
- ☛ Einkaufszentrum Simmering ca. 5 Minuten mit dem Auto
- ☛ Freizeitgebiet „Löwygrube“, „Böhmischer Prater“ und „Laaer Wald“ ca. 15 Gehmin.
- ☛ Herdepark ca. 10 Gehminuten
- ☛ Familienbad Gudrunstraße ca. 5 Gehminuten entfernt
- ☛ Restaurants und Cafes zu Fuß erreichbar
- ☛ Volksschule ca. 10 Gehminuten
- ☛ Kindergarten ca. 2 Gehminuten

Diese helle Wohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk und direkt an der Grenze zum 3. und 10. Wiener Gemeindebezirk. Da es kein direkt gegenüberliegendes Gebäude gibt, ist die ganze Wohnung sehr hell. In jedem Raum befindet sich ein Fenster, auch im Badezimmer und in der Küche. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

**Kaufpreis**

**€ 220.000,00\***

\*)Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10% (3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1,8% Kaufvertrag, 3% Maklerprovision zuzügl. MwSt.)

**Betriebskosten**

**€ 173,11 (inkl. USt.)**

**Reparaturrücklage**

**€ 110,00**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin:**

**Anita Hosmann 0664/18827 80 E-Mail-Adresse: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)**



Zimmer 1 (Wohnzimmer- oder Schlafzimmer) mit gemütlichen Ofen (Kamin)





Zimmer 2 (Wohnzimmer- oder Schlafzimmer)







Separate Einbauküche mit Geräten



Zentrales Vorzimmer



Tageslicht Badezimmer mit Badewanne



separate Toilette mit Handwaschbecken

