

## **3 Reihenhäuser in Ruhelage 1110 Wien**



**Objektnummer: 291982146**

**Eine Immobilie von HEPIC Immobilien Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Nachvereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### M. Atik

Hepic Immobilien Service GmbH  
Apollogasse 20/9-10  
1070 Wien

T +43 1 205 83 09 - 34  
H +43 699 17208653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Diese exklusiven Neubau-Dreireihenhäuser bieten nicht nur modernes Wohnen, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die großzügig auf 3 Etagen verteilt sind. Der Fußboden wird durch eine effiziente Fußbodenheizung erwärmt, die nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine energieeffiziente Lösung sorgt. Die Wärmepumpe von "Vaillant" garantiert dabei eine nachhaltige und umweltfreundliche Beheizung des Hauses.

Der Keller bietet weitere Möglichkeit zum Aufenthalt oder als Stauraum.

Das Reihenhaus wird belagsfertig verkauft, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten.

Die Raumaufteilung dieses Reihenhauses ist durchdacht und bietet genügend Platz für individuelle Lebensgestaltung. Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Wohn- Küche sowie ein Gäste-WC. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss und Dachgeschoß erwarten Sie vier Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder als Büro- und Gästezimmer eignen. Zwei Badezimmer bieten Komfort und Funktionalität.

### Wichtige Informationen

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.hepic.at](http://www.hepic.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap