# Einmalige Gelegenheit: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung nach Komplettsanierung in Wien-Simmering

**Objektnummer: 15650**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauffgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien,Simmering |
| **Baujahr:** | 1962 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 92,20 m² |
| **Nutzfläche:** | 92,20 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 96,91 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,90 |
| **Kaufpreis:** | 305.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 235,71 € |
| **USt.:** | 23,57 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Aldin Dacic**

Hada Real
Pappenheimgasse 47 / 1-2

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien
Virtually Staged

Virtually Staged

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien

Virtually Staged

Hada Real GmbH
Virtually Staged

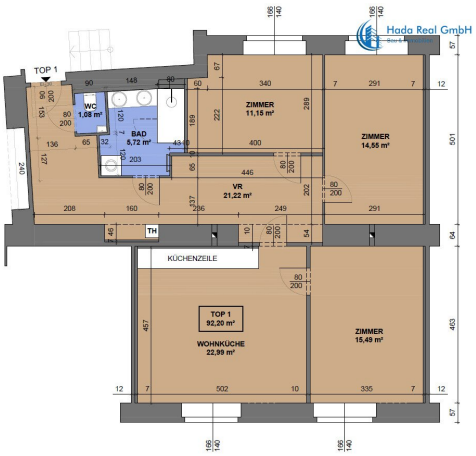
Hada Real GmbH
Virtually Staged

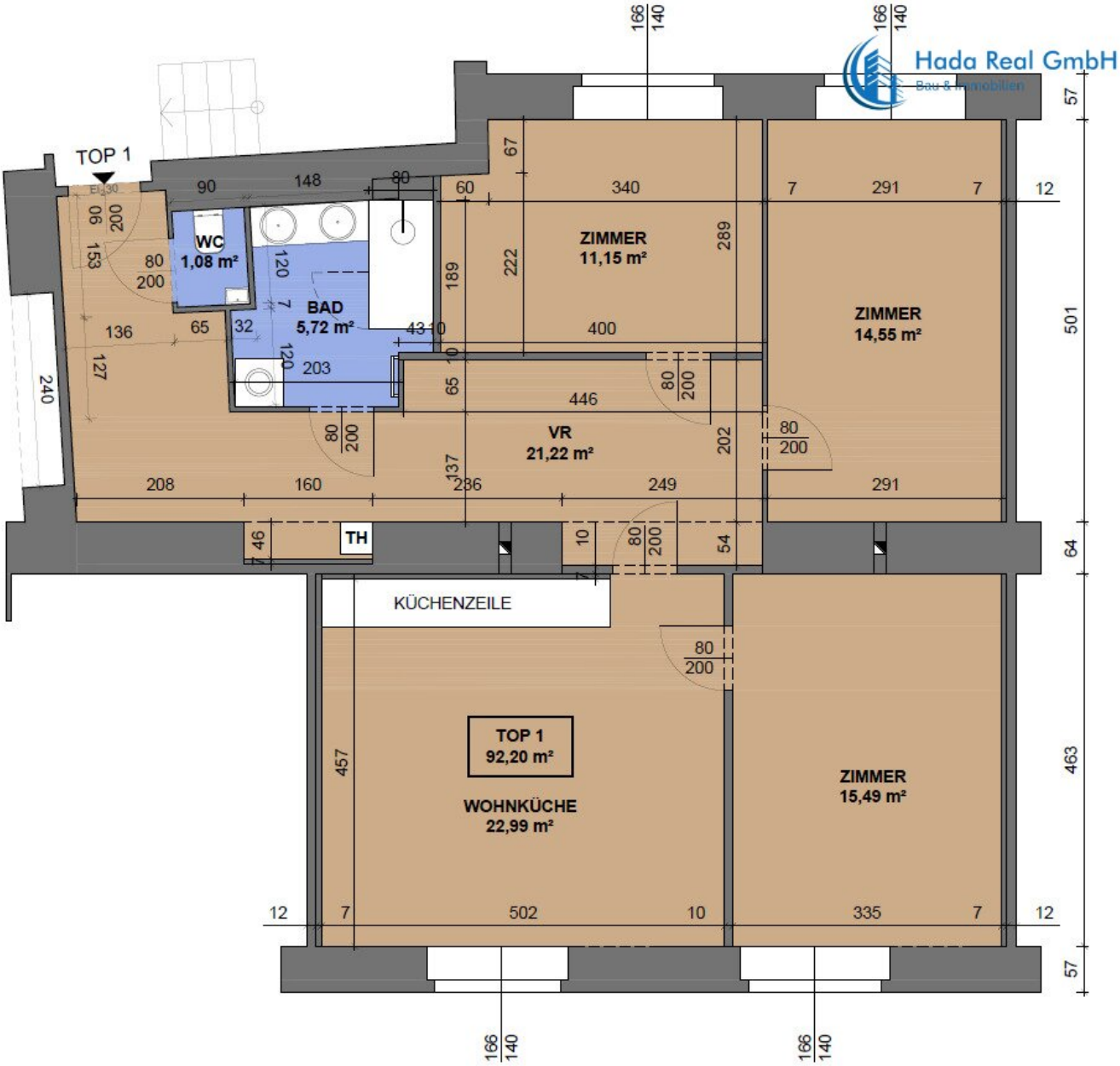
Hada Real GmbH
Bau & Immobilien

Virtually Staged

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien

Hada Real GmbH
Bau & Immobilien


Hada Real GmbH
TOP 1
WC
1,08 m²
BAD
5,72 m²
ZIMMER
11,15 m²
ZIMMER
14,55 m²
VR
21,22 m²
TH
KÜCHENZEILE
TOP 1
92,20 m²
WOHNKÜCHE
22,99 m²
ZIMMER
15,49 m²


Hada Real GmbH
Bau & Immobilien
TOP 1
WC
1,08 m²
BAD
5,72 m²
ZIMMER
11,15 m²
ZIMMER
14,55 m²
VR
21,22 m²
TH
KÜCHENZEILE
TOP 1
92,20 m²
WOHNKÜCHE
22,99 m²
ZIMMER
15,49 m²

# Objektbeschreibung

**Highlights der Immobilie:**

- **Erstbezug nach Komplettsanierung in 2024**: Hochwertige Materialien und stilvolles Design mit echtem Wiener Charme.
- **Großzügige Raumaufteilung**: Vier Zimmer inklusive Platz Ihre Wohnküche nach belieben zu designen, ideal für Paare und Familien.
- **Edler Bodenbelag und Luxus-Fliesen**: Fischgrät-Parkett für einen eleganten Touch und Marmorfliesen (120x120 cm).
- **Kellerabteil inklusive**: Extra Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- **Individuelle Küchengestaltung**: Die Küche kann nach Ihren Vorstellungen gestaltet und eingebaut werden.

**Raumaufteilung:**

- **Wohnküche (ca. 22,99 m²)** mit Platz für eine moderne Küchenzeile und Essbereich.
- **3 weitere Zimmer**: Größe von ca. 11,15 m², 14,55 m² und 15,49 m², ideal als Schlafzimmer, Büro und Gästezimmer.
- **Badezimmer** mit edlen Marmorfliesen und top Sanitäreinrichtungen, sowie einem Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC** für mehr Komfort.

**Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Wien-Simmering, nur wenige Minuten von der U-Bahn und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die perfekte Infrastruktur bietet kurze Wege zu Ärzten, Schulen, Supermärkten und Freizeiteinrichtungen. Ein ideales Zuhause für alle, die das urbane Leben genießen, aber gleichzeitig die Ruhe einer angenehmen Nachbarschaft schätzen.

**Tipp:** Schauen Sie sich auch unsere Virtuelle Besichtigung an!

https://kuula.co/share/collection/7bKcb?logo=1&card=1&info=1&fs=1&vr=1&initload=0&thumbs=2&inst=de

**JETZT NEU - Zusätzliche Unterstützung für Ihren Wohntraum:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen ein umfassendes Netzwerk und Know-how an. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung, oder wünschen Sie eine maßgeschneiderte Küche und hochwertige Badezimmermöbel? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und können Ihnen passgenaue Lösungen anbieten – damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

**Kontakt:**

Herr Aldin Dacic

00436641020156

*Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender*

*Geschäftsführer & Gesellschafter*

***Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der***

***angebotenen Immobilie.***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap