

**Wenn Sie von "normalen" 0-8-15 Wohnungen genug haben, sind Sie hier genau richtig**



**Objektnummer: 7939/2300161003**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Hertel**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410790



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht  
**Ihre Immobilie zu verkaufen**  
 oder zu vermieten?  
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein  
 unverbindliches, kostenfreies  
**Beratungsgespräch.**

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

**Jutta Hertel**  
 Gebietsleiterin

+43 664 8410 790  
 jutta.hertel@immo-company.at



**immo company**

Stack of award medals (from top to bottom):  
 Gold Medaille 2016, Silber Medaille 2017, Silber Medaille 2018, Silber Medaille 2019, Silber Medaille 2020, Silber Medaille 2021, Silber Medaille 2022, Silber Medaille 2023, Silber Medaille 2024, Silber Medaille 2025



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung von diesem **großartigen Apartment im Loft-Style** beauftragt.

Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!

**60m<sup>2</sup> im Loft-Style --> nur gemütlicher.**

Wohnen, Kochen, Essen, genießen, Leben, ausspannen... es liegt an Ihnen, ob Sie Ihren Traum wahr werden lassen.

Dieses Loft-Artige Apartment in passende Worte zu kleiden ist nicht so ganz einfach. Daher lassen wir die Bilder für sich sprechen.

Zugegeben, jeder hat einen anderen Blickwinkel. die Sonne hat sich nicht blicken lassen und das Raumgefühl kommt auch meist nicht so wirklich auf dem Foto rüber. Die Idee dazu lautet: **Besichtigungstermin :-)**

Aufgrund der aufgestellten Lärmschutzwände genießen Sie hier inzwischen die **absolute Ruhelage!**

**Nutzen Sie die Gelegenheit**, diese großartige Wohnung mit all ihren Vorzügen, zu Ihrem neuen Zuhause (oder Business) zu machen. **Kontaktieren Sie mich am besten jetzt** - senden Sie mir Ihren Wunschtermin zur Besichtigung. Details besprechen wir gern in der Wohnung vor Ort.

Weitere Fotos sowie den Grundriss erhalten Sie gern auf Anfrage.

-----  
**Ihr Auto** parken Sie auf der Straße vor dem Haus.

-----  
**Wer 1110 Wien Kaiserebersdorf noch nicht kennt**

Kaiserebersdorf liegt am südöstlichen Stadtrand im 11. Bezirk. Prägend sind neben historisch bedeutsamen Orten, wie dem Schloss Neugebäude und dem angrenzenden Zentralfriedhof, die großräumigen Landwirtschaftsflächen der Simmeringer Haide und die generelle Nutzungs- und Funktionsdurchmischung.

-----

## **Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln**

In ein paar wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie die Stationen der Buslinien 76B, 79A, 79B sowie die Straßenbahnen 11 und 71.

## **Mit dem PKW**

- Wiener Innenstadt, ca 20 min.
- Vösendorf, Shopping City Westfield (SCS), ca 20 min.
- Kurpark Oberlaa, ca 20 min.
- Flughafen Wien Schwechat ist ca. 11 Minuten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap