

**2 traumhafte Luxus-Wohnungen (nebeneinanderliegend)
5-7 Zimmer mit Terrassen, Loggien und vielen EXTRAS!**



Wohnbereich

Objektnummer: 1801/57

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2006
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

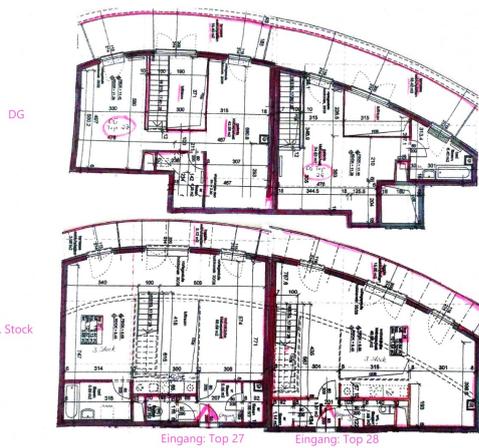
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

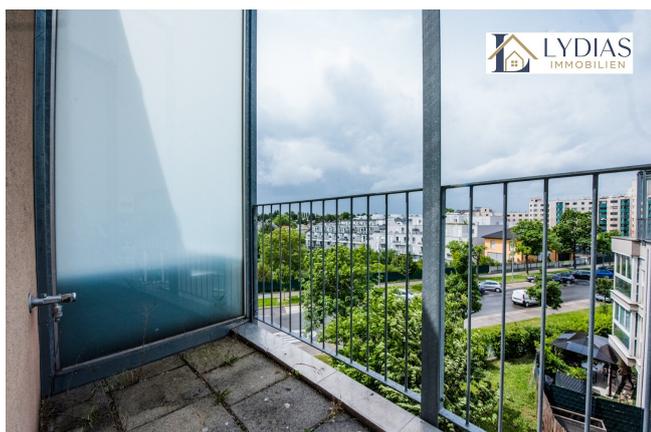
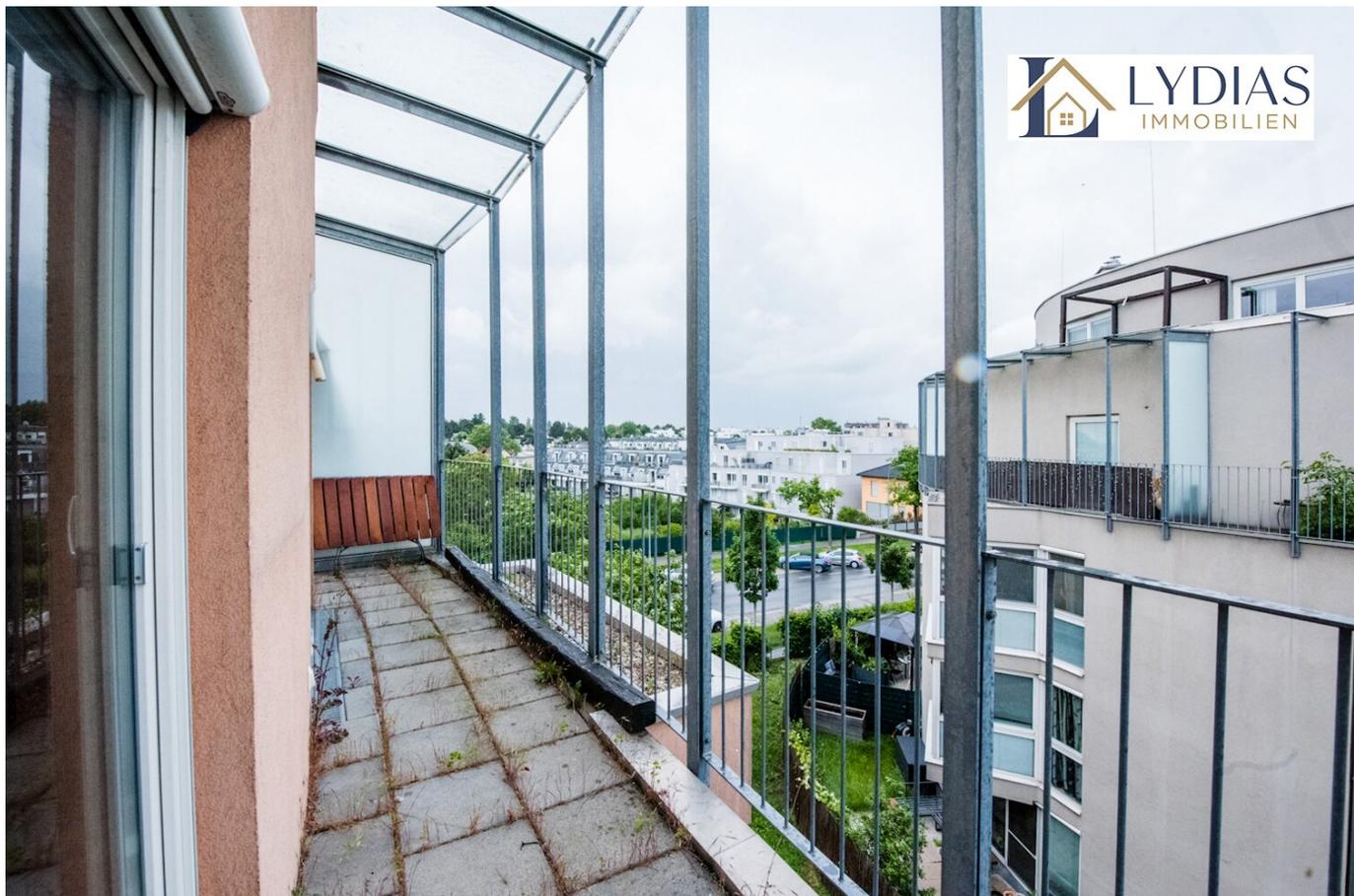
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

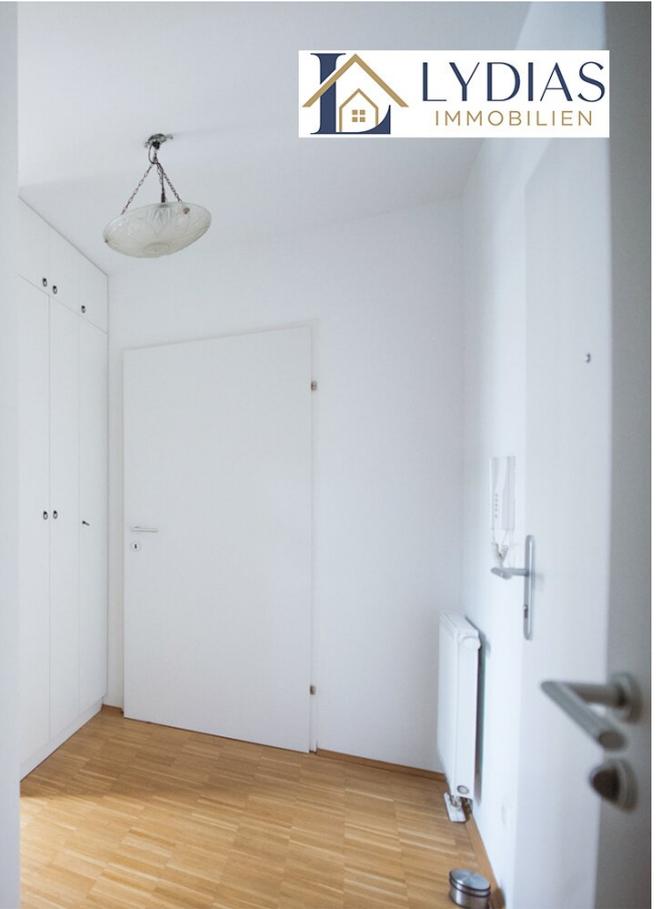
T +43 678 128 38 31

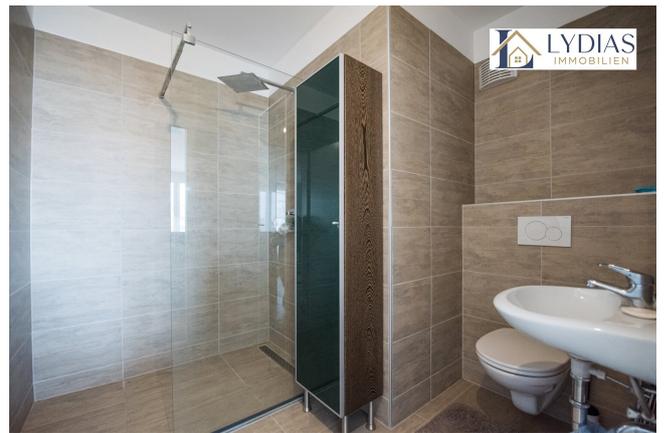
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

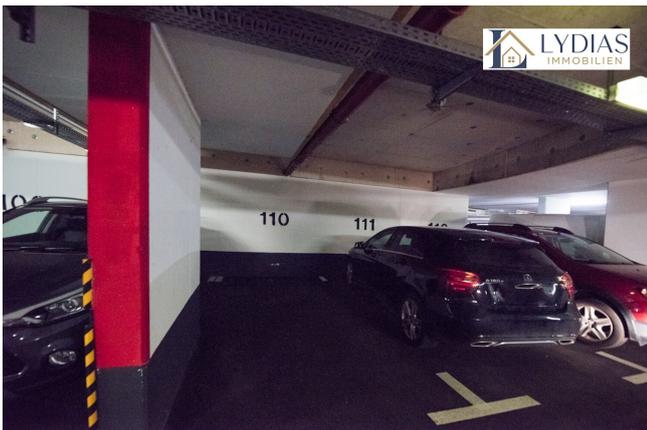
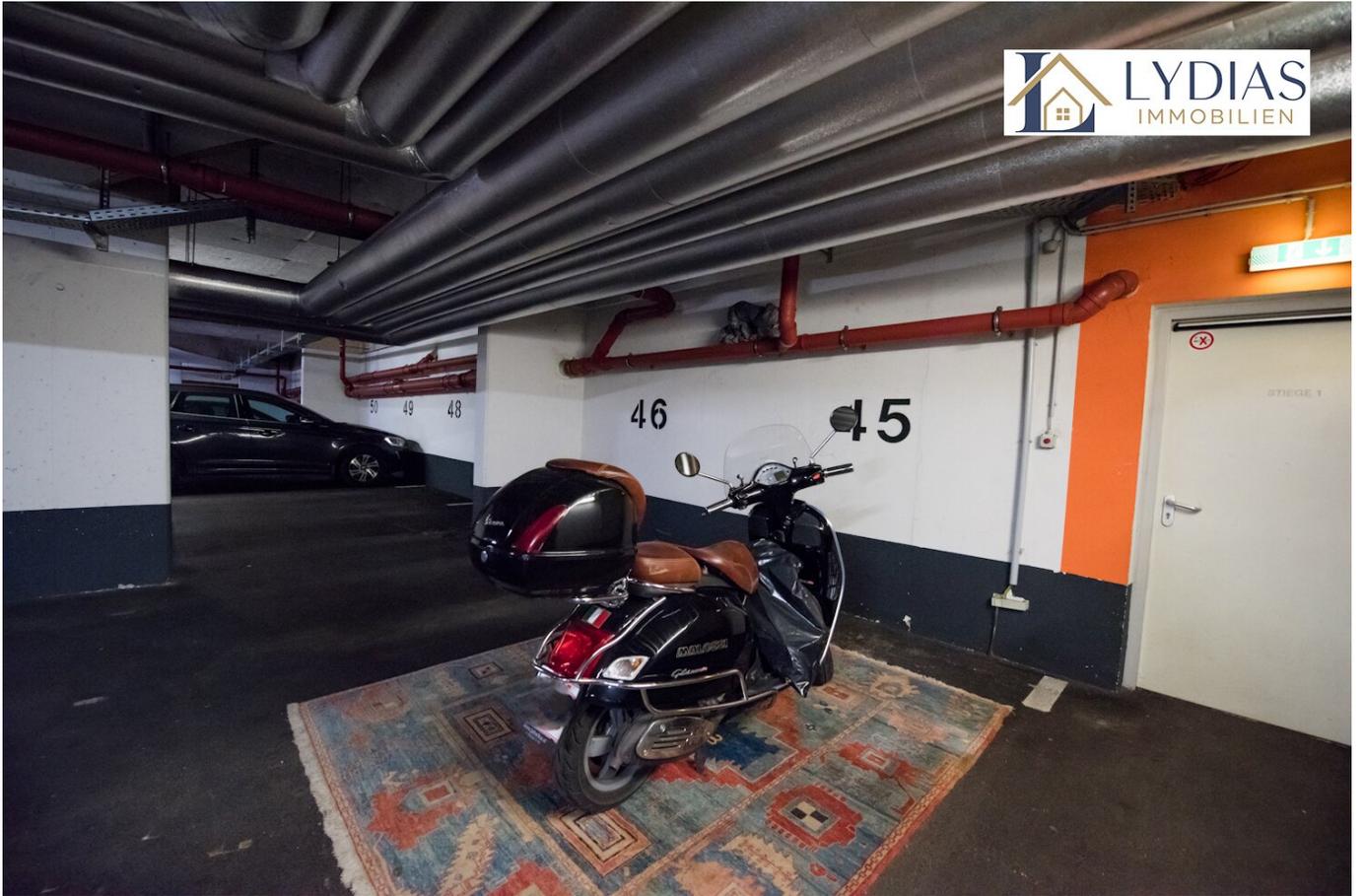












Objektbeschreibung

2 Maisonette-Wohnungen mit exklusiver Wohnqualität!

Zum Verkauf stehen zwei nebeneinanderliegende stilvolle Wohnungen mit insgesamt 5 bis 7 Zimmern, gelegen im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2006. Die beiden Einheiten erstrecken sich über zwei Ebenen – das dritte Obergeschoss und das Dachgeschoss - und bieten eine großzügige Fläche von insgesamt ca. 207m², ergänzt durch 2 Loggien mit rund 23m² und 3 sonnigen Dachterrassen mit rund 40m². Besonders überzeugend ist die durchdachte Raumaufteilung: Sowohl die Wohnbereiche als auch die Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu den Loggien oder Terrassen.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat. Die Fotos von der Top 28 werden zeitnah erstellt.

Zwei Stellplätze werden für zzgl. je 20.000 Euro mit den Wohnungen verkauft (nicht im Kaufpreis inkludiert).

Im 3. Stock der beiden Wohnungen befinden sich jeweils die offene Wohnküche, ein Abstellraum, ein Bad und ein WC. Die Zimmer befinden sich im Dachgeschoss (Top 27 - 2 Zimmer, Top 28 - 1 Zimmer) mit jeweils einem Bad und einem WC. Durch den Einbau einer zusätzlichen Wand lässt sich bei beiden Wohnungen jeweils ein weiteres Zimmer schaffen.

Die Wohnungen können auch einzeln erworben werden.

Top 27 ca. 120m² - Kaufpreis 430.000 € zzgl. Garagenstellplatz:

3. Stock:

-Vorraum

-Wohnküche - mit Zugang zur Loggia ca. 8m² und Terrasse ca. 4m²

-Bad mit Badewanne

-WC

-Abstellraum

Dachgeschoss:

-2 Zimmer - beide Zimmer haben einen direkten Zugang zu der ca. 16m² Dachterrasse

-Bad mit Dusche und WC

Top 28 ca. 87m² - Kaufpreis 330.000 € zzgl. Garagenstellplatz:

3. Stock:

-Vorraum

-Wohnküche - mit Zugang zur Loggia ca. 15 m²

-WC

-Bad mit Dusche

Dachgeschoss:

-1 Zimmer - mit Zugang zur ca. 18 m² Dachterrasse

-Bad mit Badewanne und WC

Sonstiges:

-2 Kellerabteile

-2 Garagenstellplätze zzgl. je 20.000 €

Extras:

-Lift

-Waschküche

-Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen

Betriebskosten Top 27: € 389 mtl. + BK Garage € 30 mtl.

Betriebskosten Top 28: € 310 mtl. + BK Garage € 30 mtl.

Lage:

Hervorzuheben ist auch die ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitaktivitäten sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Straßenbahnlinien 11, 71 - ca. 8 Gehminuten

Buslinie 73B - ca. 3 Gehminuten

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, der Exklusivität und der Besonderheit dieser Wohnungen überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap