Exklusives Wohnen in Grünruhelage – Stilvolle Luxuswohnung in hochwertigster Ausstattung mit Balkon in 1110 Wien (Kaiser-Ebersdorf) optionale Tiefgarage

Objektnummer: 6473

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m²
Nutzfläche:	93,40 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	158,85 €
USt.:	15,89 €

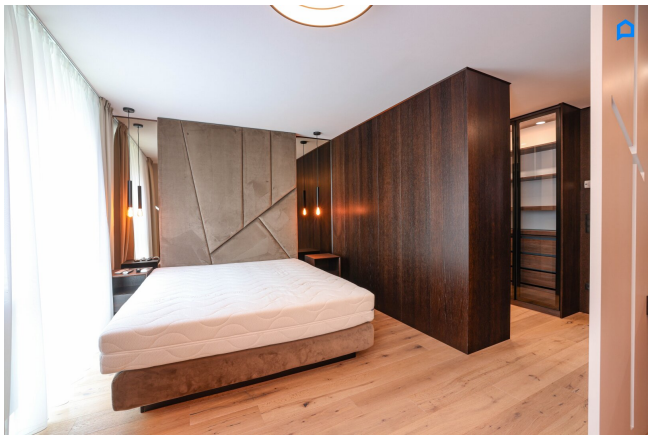
Ihr Ansprechpartner

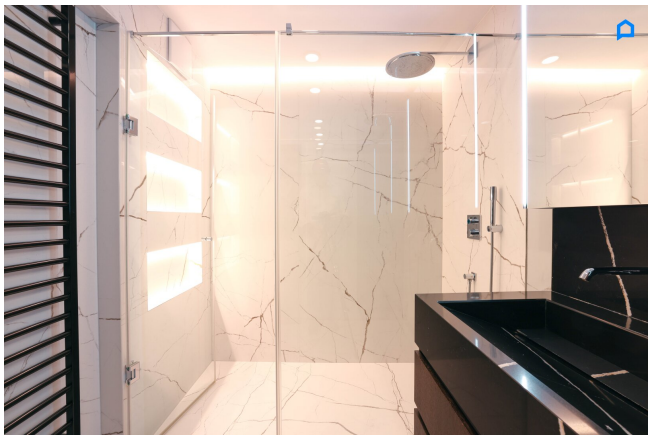
Ing. Robert Posch

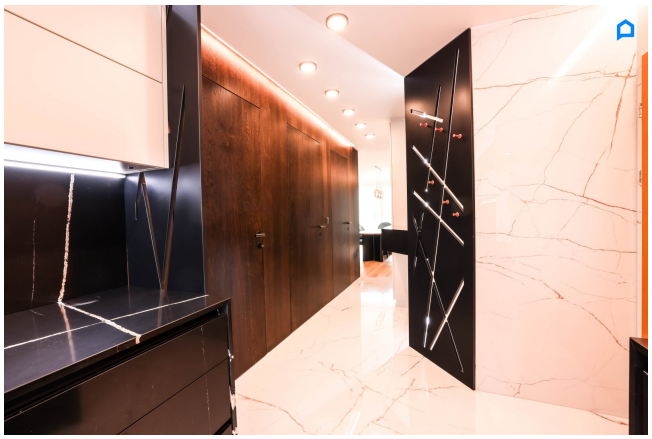
Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien

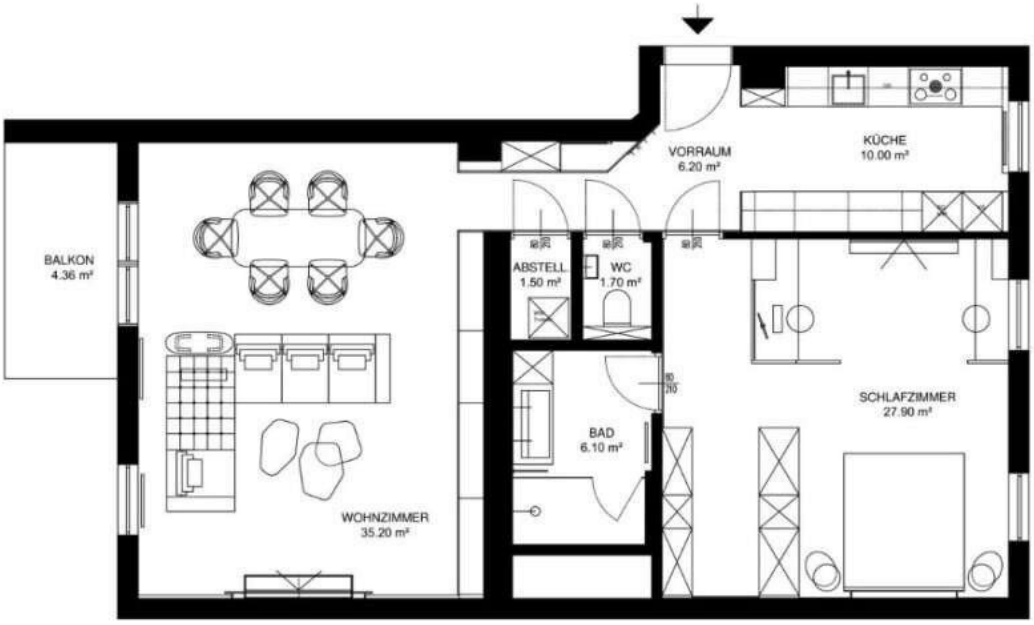
T +43 699 151 15000
H +43 699 151 15000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








BALKON
4.36 m²
WOHNZIMMER
35.20 m²
ABSTELL
1.50 m²
WC
1.70 m²
VORRAUM
6.20 m²
KÜCHE
10.00 m²
BAD
6.10 m²
SCHLAFZIMMER
27.90 m²

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Grünruhelage – Stilvolle Luxuswohnung in hochwertigster Ausstattung mit Balkon in 1110 Wien (Kaiser-Ebersdorf)

Objektdaten:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Wohnfläche: ca. 89 m²

Zimmer: derzeit 2,5 – erweiterbar auf 3

Balkon: plus ca. 4,36 m²

Kaufpreis Wohnung: € 399.000,--

Tiefgaragenplatz (optional): € 29.000,--

Bezirk: 1110 Wien – Kaiser-Ebersdorf

Lage: Grünruhelage mit ausgezeichneter Infrastruktur, Fahrradweg führen zu den Donauauen und Donauinsel Schloss Neugebäude

Hier geht's gleich direkt zur Vorab-Besichtigung, 360 Grad online Tour:https://my.matterport.com/show/?m=dhtr8gM4m7u

Objektbeschreibung:

Diese exklusive Luxuswohnung vereint stilvolles Design, moderne Architektur und hochwertige Materialien zu einem Wohntraum in einer der grünsten Lagen des 11. Wiener Gemeindebezirks. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Wohnhaus in Kaiser-Ebersdorf – einem Stadtteil, der durch seine Ruhe, Nähe zur Natur und dennoch hervorragende Infrastruktur überzeugt.

Auf rund **89 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung ein offenes, großzügiges Raumkonzept mit hoher Flexibilität. Die derzeitige Raumaufteilung umfasst:

- **Wohnzimmer:** ca. 35,2 m² – lichtdurchflutet mit direktem Zugang zum Balkon

- **Balkon:** ca. 4,36 m² – perfekte Ausrichtung für ruhige Stunden im Freien

- **Küche:** ca. 10 m² – exklusiv ausgestattet, offen oder abtrennbar

- **Schlafzimmer mit zusätzlichem Raum:** ca. 27,9 m² – auch teilbar in zwei separate Zimmer. Derzeit genutzt als Homeoffice.

- **Bad:** ca. 6,1 m² – modern mit hochwertigen Armaturen und Marmorfliesen und Walk-in Dusche

- **WC:** ca. 1,7 m² – getrennt vom Bad mit

- **Vorraum:** ca. 6,2 m² – einladend mit Stauraum

- **Abstellraum:** ca. 1,5 m² – praktisch und funktional mit Anschluß für Trockner und Waschmaschine

- **Großzügiger moderner Luxus- Schrankraum**

- **Kellerabteil**

Durch einfache bauliche Maßnahmen kann die Wohnung in eine vollwertige **3-Zimmer-Wohnung** umgewandelt werden – perfekt für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer.

Ausstattung – Hochwertig & Modern:

- Echtholzparkettdielenböden in allen Wohnräumen
- Edle großflächige Marmorfliesen in Bad und WC und an einigen Wänden
- Klimaanlage in Wohn –und Schlafzimmer
- Luxusküche in Marmor ausgeführt
- Hochwertige Deckenleuchten und Einbauspots inklusive
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Bosch und Siemens
- Außenliegender Sonnenschutz
- Balkon mit ruhiger Aussicht ins Grüne
- Gegensprechanlage
- Lift im Haus
- Fenster in Mehrfachverglasung und elektrischen Rolläden.
- Optionaler **Tiefgaragenstellplatz** um € 29.000,--

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer **absoluten Grünruhelage** in **Kaiser-Ebersdorf**, einem aufstrebenden und dennoch idyllischen Stadtteil im 11. Bezirk. Die Umgebung bietet perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur:

- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Straßenbahn, Bus und Schnellbahn in fußläufiger Entfernung.

Verkehrsmittel	Haltestelle/Bahnhof	Entfernung	Fahrzeit ins Zentrum	Taktung
Straßenbahn 11	Kaiserebersdorf/Brca. 300 m (4 Min.) eitenfurter Straße		ca. 15–18 Min. bis z. B. Landstraße	ca. alle 7–10 Min.
Buslinie 73A	Kaiserebersdorf/Brca. 250 m (3 Min.) eitenfurter Straße		Direktverbindung U3 Simmering	ca. alle 15 Min.
S-Bahn S7, S80	Bahnhof Simmering	ca. 1 km (12 Min.)	ca. 8 Min. bis Hauptbahnhof	ca. alle 10–15 Min.
U-Bahn U3	Endstation Simmering	ca. 1,2 km (15 Min.)	ca. 12 Min. bis Stephansplatz	alle 3–5 Min.
Nachtbusse (u. a. N71)	gleiche Haltestellen	ident	Zentrum jederzeit erreichbar	24h-Betrieb am WE

- **Autobahnanbindung:** schnelle Erreichbarkeit der A4 und S1 – ideal für Pendler ca. 5-7 min.

- **Flughafen Wien-Schwechat:** nur ca. 12- 15 Minuten mit dem Auto entfernt (S1/ A4)

- **Zahlreiche Radwege, Donauauen in der Nähe**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Fachgeschäfte und Nahversorger in unmittelbarer Umgebung, Einkaufszentrum Huma Eleven in wenigen Autominuten erreichbar.

- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Volks- und weiterführende Schulen in der Nähe

- **Naherholung:** Donauauen, Donauinsel, Schloss Neugebäude, Parks und Radwege direkt vor der Tür

FAZIT:

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger mit Fokus auf Werterhalt und Potenzial. Der Erwerb eines **Tiefgaragenstellplatzes** ist optional möglich.

Kaufpreis:

- **Wohnung:** € 399.000,--

- **Tiefgaragenplatz (optional):** € 29.000,-- (Betriebskosten Garage: € 27,21)

Kontakt & Besichtigung:

Für weitere Informationen, Grundrisspläne oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie diese seltene Gelegenheit auf stilvolles

Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens!

Rufen Sie gleich Herrn Ing. Posch unter 0699/151 150 00 und senden Sie Ihre Anfrage an office@posch-immobilien.at**. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.