

**Moderne 2 Zi-Wohnung mit Loggia + Garage Nähe Schloß
Neugebäude**



Objektnummer: 24422

Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,40 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Keller:	1,90 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	145,60 €
USt.:	14,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH

Trubelgasse 7/5-5a

1030 Wien

T +43 1 954 00 32

H +43 664 175 48 18

F +43 1 954 003 222

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



Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN









Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN

Stibi Immobilien
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Lift und Tiefgarage in attraktiver Lage des 11. Bezirks

In guter und gefragter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese moderne und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch durchdachte Architektur, hofseitige Ruhelage, viel Tageslicht sowie einen Lift, eine Loggia und optional einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 12/2026 zu einer Brutto-Gesamtmiere von EUR 950,- vermietet und eignet sich daher sowohl als attraktive Anlegerwohnung als auch zur späteren Eigennutzung.

Das im Jahr 2017 errichtete Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Die Lage nahe dem Schloss Neugebäude sowie der U-Bahn-Station Simmering (U3) bietet eine hervorragende Infrastruktur bei gleichzeitig angenehmer Wohnruhe.

Wohnungsdetails:

- **Wohnnutzfläche: ca. 62 m²**
- **Stockwerk: 1. Liftstock**
- **Hofseitige Ausrichtung aller Wohnräume**

Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Abstellraum**
- **Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 22,5 m²)**
- **Schlafzimmer (ca. 13,3 m²)**
- **Separates WC**
- **Loggia (ca. 5,7 m²)**

Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine moderne Bauteilaktivierung (Deckenaktivierung), die ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet. In den Wohnräumen wurde Parkettboden, in den Nassräumen hochwertige Fliesen verlegt. Ein großzügiges, trockenes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

- Bus: 73A, 71B
- U-Bahn: U3 Simmering

Diese Wohnung vereint moderne Bauweise, ruhige Lage, ausgezeichnete Infrastruktur und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ein rundum überzeugendes Angebot für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Kaufpreis Wohnung: € 289.000,-

BK + Rücklage : € 205,-

Garagenplatz optional: € 27.000,-

Das Angebot gilt bis auf weiteres freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der Eigentümer bzw. STIBI Immobilien GmbH.

Die angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des

Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder
Immobilienfinanzierung brauchen, würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

Weitere Objekte finden Sie unter: www.stibi-immobilien.at

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner :

Hr. Farzin Dadgar

STIBI Immobilien

dadgar@stibi-immo.at

Tel:[0664/175 48 18](tel:06641754818)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stibi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap