

**U3 vor der Tür - Neuwertig - Südbalkon mit Grünblick -  
Innenhof Ruhelage - Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 8015**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien                                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 71,70 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 80,70 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Balkone:</b>          | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>D</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 207,36 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 20,74 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Duregger**

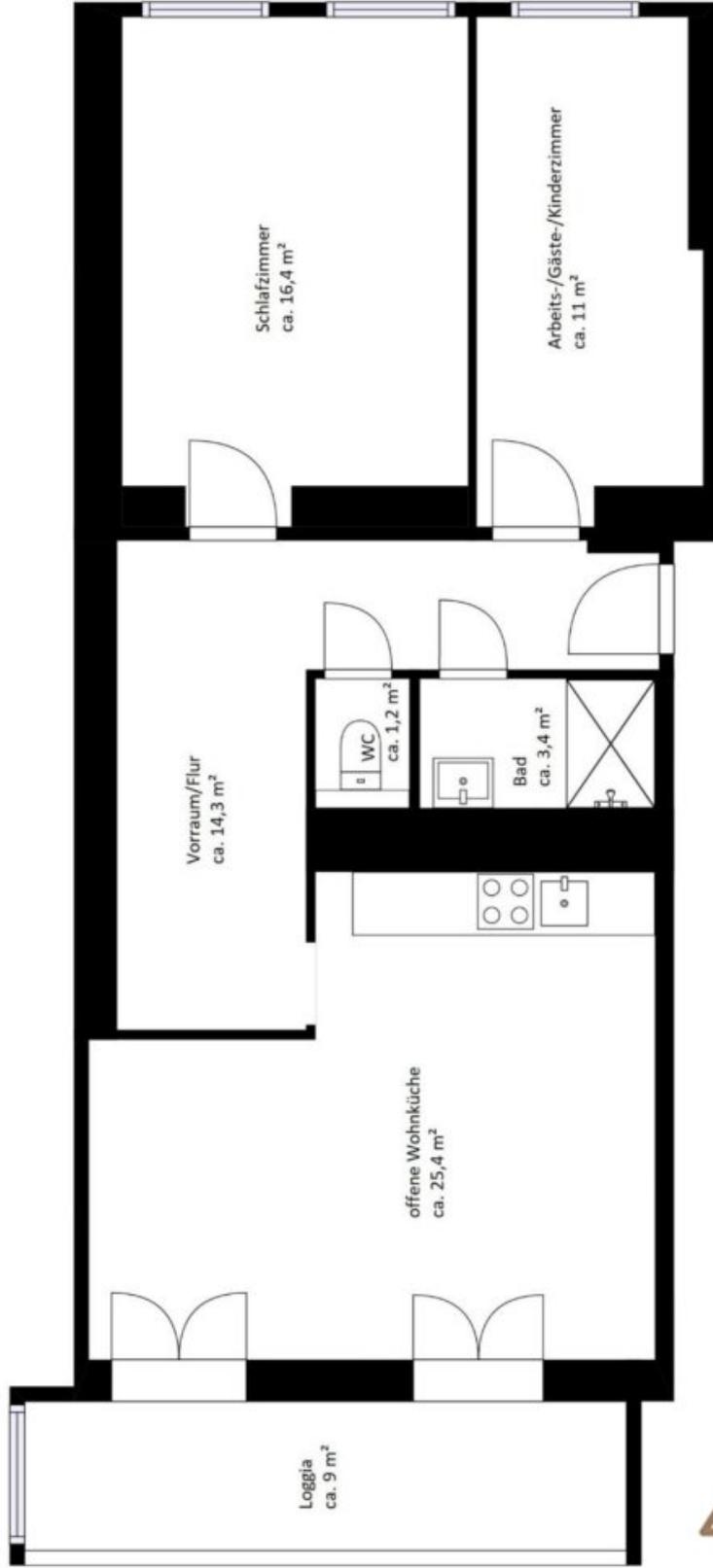
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160









4

## Objektbeschreibung

### Stadtleben mit Ruhepol – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon direkt an der U3

Wer urban wohnen und dennoch entspannen möchte, findet hier sein neues Zuhause. Diese gepflegte, neuwertige Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines modernen Wohnhauses in absoluter **Ruhelage im begrünten Innenhof** und liegt dennoch **direkt an der U3**. So genießen Sie den perfekten Mix aus **ausgezeichneter Infrastruktur** und **grüner Rückzugsoase**.

Der **sonnige Südbalkon** eröffnet einen **unverbauten Blick ins Grüne** und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohnbereich, zwei ruhigen Schlafzimmern sowie einer **voll ausgestatteten Küche**.

#### Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum - 14,3m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche - 25,4m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer - 16,4m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer - 11m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche - 3,4m<sup>2</sup>
- Separates WC - 1,2m<sup>2</sup>
- Balkon mit Südausrichtung und Grünblick - 9m<sup>2</sup>

Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Anlage – hier erwartet Sie eine Immobilie mit hoher Lebensqualität, bester Anbindung und spürbarer Wohnruhe.

#### Betriebskosten:

207,36 € Betriebskosten

120,56 € Instandhaltung

-----

348,66 € erweiterte Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

### **Lage**

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in den Grünanlagen? Für Freizeit und Erholung laden der **nahegelegene Herderpark** sowie weitere Grünflächen zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Abschalten ein - ideal für alle, die eine ausgewogene Kombination aus Stadtleben und Rückzugsmöglichkeiten schätzen. **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, wie ein Billa in etwa 200m Entfernung, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet das Umfeld zahlreiche **Cafés, Apotheken und Dienstleister**, die den Alltag erleichtern.

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

46m zur U-Bahn U3 - "Simmering S+U/Kaiser-Ebersdorfer-Strasse"

46m zum Autobus 69A, 72A, 73A - "Simmering S+U/Kaiser-Ebersdorfer-Strasse"

200m zum Simmering Bahnhof S80, R81, REX8, REX81 - "Simmering Bahnhof"

200m zur Straßenbahn 11, 71, D - „ Simmering“

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.