# Exklusiv | Effizient | Top-Lage

**Objektnummer: 6488**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2016 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,09 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 398.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 176,25 € |
| **USt.:** | 17,63 € |

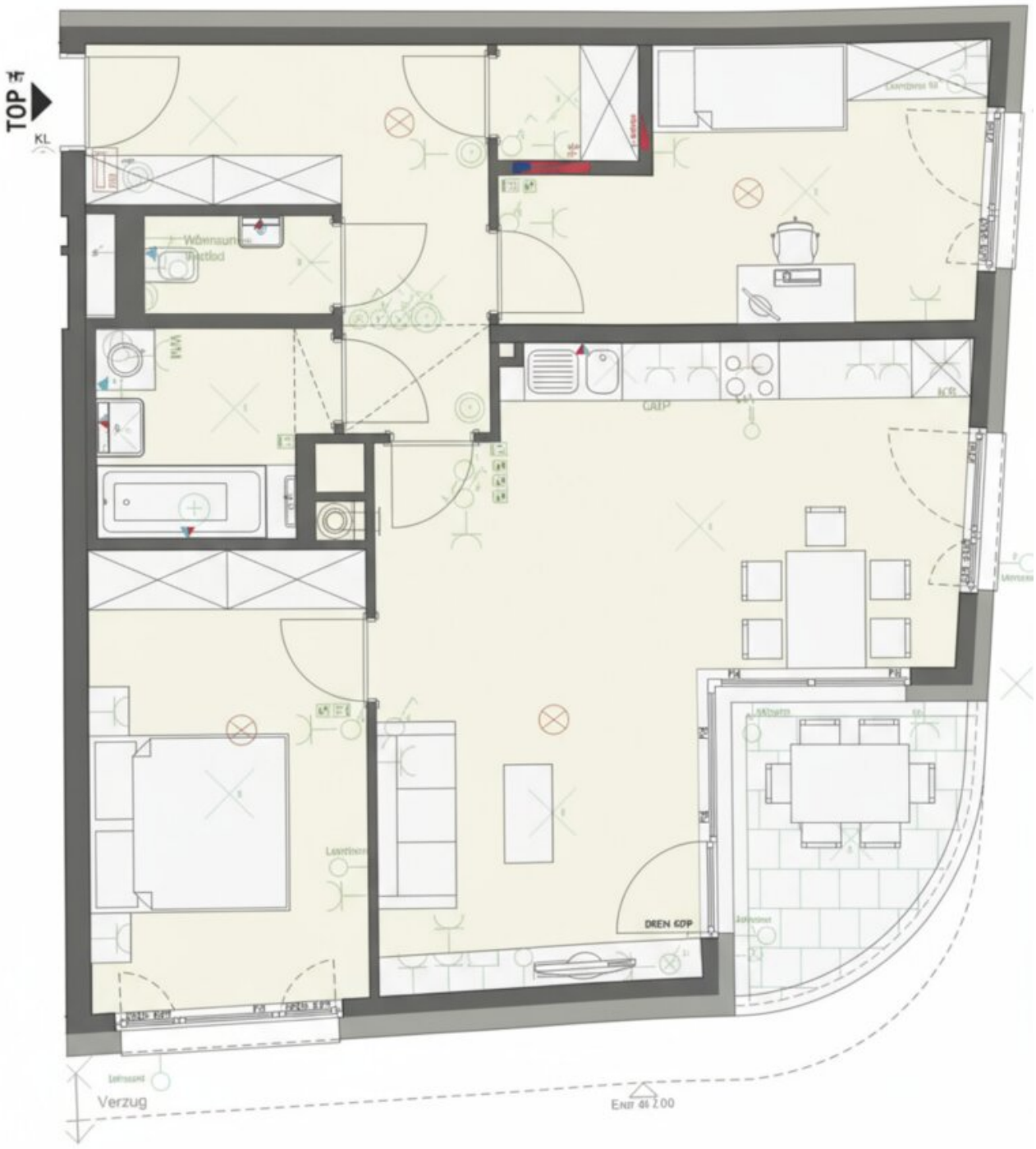
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien


TOP 11
KL
Verzug

# Objektbeschreibung

Diese exklusiv ausgestattete Wohnung ist vor allem für Paare und Familien zur Eigennutzung geeignet und verfügt über sehr gute Anbindung und Freizeitwert!

**LAGE**

**Zentrale Lage und hoher Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in einem aufstrebenden Grätzl in ausgezeichneter Simmeringer Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung (Schnellbahn, Bus in unmittelbarer Nähe, U-Bahn fußläufig erreichbar) und Top-Verbindung zum Autobahnnetz. Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit guter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

**OBJEKTBESCHREIBUNG:**

**Exklusives, effizientes Wohnen** - die Wohnung verfügt über einen ausgezeichnetem Grundriss, der einerseits offenes, weitläufiges Raumgefühl erzeugt aber trotzdem auf relativ kompakter Fläche separate Zimmer für Schlafen, Arbeiten oder Kinder bietet.  Grosszügiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche und Ausgang auf eine wunderschöne Eck-Loggia, Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer, Bad mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluß, separates WC mit Handwaschbecken, Abstellraum in der Wohnung und grosszügiger Vorraum/Flur. Die Wohnbereiche gehen sehr geschickt angelegt, fliessend ineinander über, wodurch die Wohnung größer wirkt als sie tatsächlich ist. Kellerabteil, Fahrad- und Kinderwagenabstellraum stehen selbstverständlich im sehr gepflegten Haus zur Verfügung.

**AUSSTATTUNG:**

**Wohlempfinden** - Die Wohnung zeichnet sich durch sehr hochwertige, exklusive Ausstattung aus und kann bezogen werden wie sie ist. Sie kann mit den bestehenden Möbeln aber auch (abgesehen von Küche) geräumt übernommen werden. Man stellt an allen Stellen der Wohnung fest, dass den Eigentümern hochwertige Qualität wichtig ist. Gleichzeitig ist die Wohnung sehr effizient in Bezug auf Fläche und Energie. Sie wird mit Fußbodenheizung über Fernwärme beheizt.

**SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die exklusive Ausstattung der Wohnung und die traumhafte Eck-Loggia hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber*, Mobil:* +43 664 9122958*, Mail:* n.brigelhuber@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap