Top-Familienwohnung mit neuer Küche!



Objektnummer: 6544

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	104,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	210,51 €
USt.:	21,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien













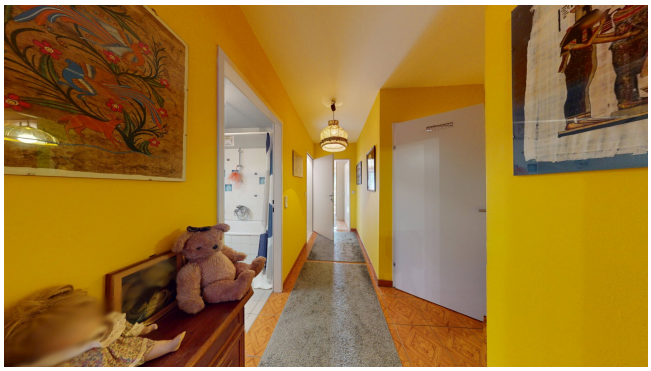
















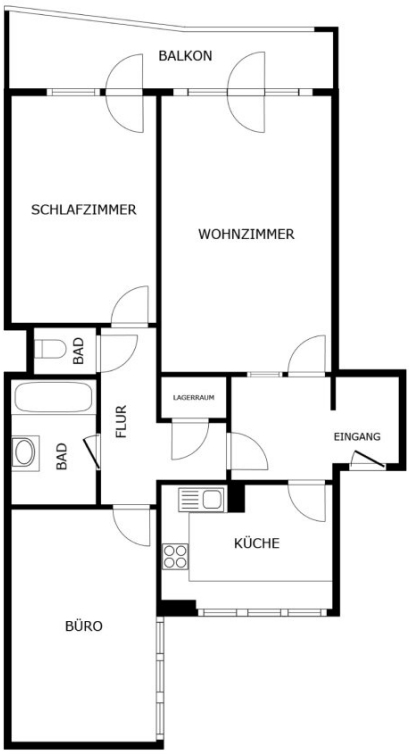












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Familien mit Platzbedarf zur Eigennutzung geeignet und verfügt über sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis!

3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour

LAGE

Sehr gute Anbindung und Infrastruktur mit hohem Freizeitwert - Die Wohnung befindet sich in Kaiserebersdorf, dem wohl zukunftsträchtigstem Teil von Simmering. Die Wohnung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut zur Stadt als auch Flughafen und Autobahnsystem angebunden. Gleichzeitig verfügt das Grätzl wegen seiner Grünlage und Nähe zu Erholungsgebieten über einen ausgezeichneten Freizeitwert. Die Nahversorgungsinfrastruktur ist ausgezeichnet.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Perfekte und zukunftsweisende Raumnutzung - Hier haben Familien mit Kindern genügend Platz auf grosszügigem, effizient genütztem Raum. Der Grundriss ist perfekt. Insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein schönes Wohnzimmer, separate Küche mit elektrischen Geräten, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluß (wurde 2024 teilerneuert), separate Toilette, praktischer Abstellraum und super geschnittene Loggia mit Grünblick. Alle Räume sind zentral über das Vorzimmer begehbar. Geräumiges Kellerabteil, Fahrradabstellraum und Waschküche sind im gepflegten Haus vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Sehr gut erhaltene Wohnung - Die Wohnung wurde bisher von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam mit der Wohnung umgegangen ist. Die Wohnung kann deshalb bezogen werden wie sie ist. Sie ist mit Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in Vorraum, Küche und Nassräumen ausgestattet und wird mit Fernwärme beheizt. Die Küche wurde erst vor 2 Jahren erneuert. Die Fenster verfügen über praktische Außenjalousien und Fliegengitter. Die Wohnung wird voll möbliert übergeben. Zur besseren Vorstellung wurde ein Raum mittels Virtuellem Staging unmöbliert dargestellt.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss der Wohnung und die Loggia mit Grünblick hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Mit der Wohnung kann optional ein Kfz-Stellplatz um zusätzlich €20.000,- erworben werden.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap