

**Viel Platz für Familien mit Super-Loggia!**



**Objektnummer: 6544**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

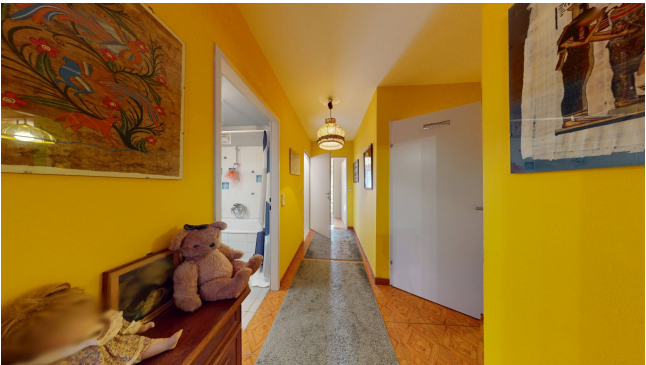












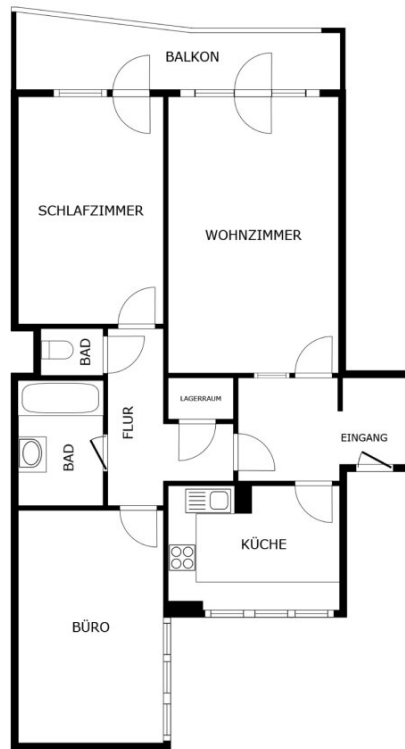












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

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

### LAGE

**Sehr gute Anbindung und Infrastruktur mit hohem Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in Kaiserebersdorf, dem wohl zukunftsträchtigsten 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.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Perfekte und zukunftsweisende Raumnutzung** - Hier haben Familien mit Kind 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