

**3-Zimmer-Traum mit 2 Loggien & eigenem Parkplatz –  
Top-Lage in Simmering!**



**Objektnummer: 5387/6958**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2003                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 87,69 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,24 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 190,87 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 23,82 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien





MASTIMMOBILIEN



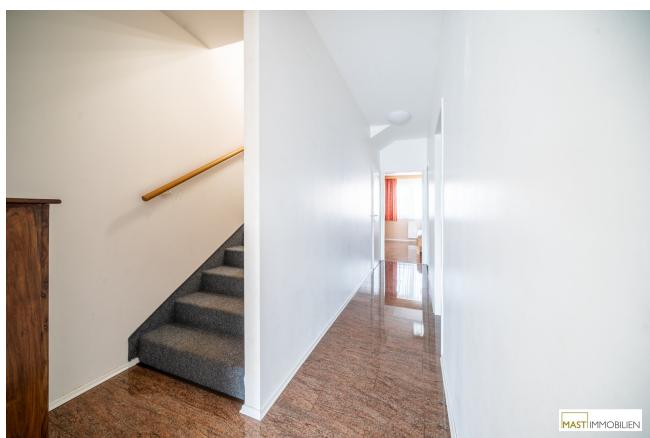
MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN

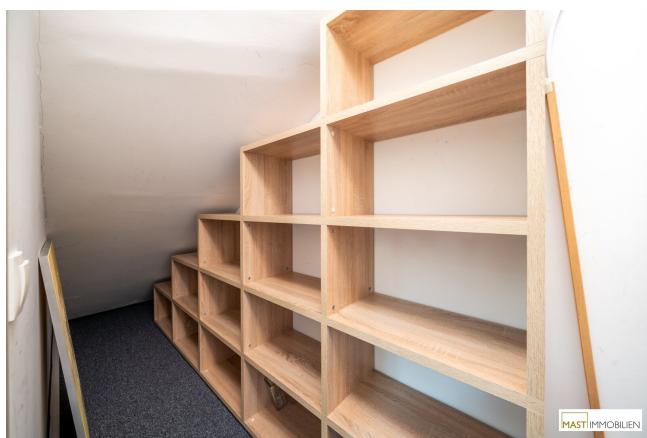


MASTIMMOBILIEN





MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN



MASTIMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor im 11. Bezirk!

Sie suchen eine helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Platz und besonderen Extras?

### Dann sind Sie hier genau richtig!

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Kaiserebersdorfer Straße im 11. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von **87,69 m<sup>2</sup>**, zwei Loggien und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung alles, was man sich zum komfortablen Wohnen wünscht.

### Highlights dieser Liegenschaft:

- **Wohnfläche:** 87,69 m<sup>2</sup>
- **3 Zimmer**
- **2 Loggien** für entspannte Stunden im Freien
- **Elektrische Markise** für angenehmen Sonnenschutz
- **Begehbarer Kleiderschrank** – ein echtes Raumwunder
- **Büro/Homeoffice-Bereich** – perfekt für modernes Arbeiten von zuhause
- **Personenaufzug** im Haus – bequem erreichbar

Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf:

- **Vorraum:** 4,25 m<sup>2</sup>
- **Wohnküche:** 27 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,25 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 5,16 m<sup>2</sup>
- **Loggia + Terrasse:** 8,62 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 8,51m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 17,21m<sup>2</sup>
- **Zimmer2 :** 19, 87m<sup>2</sup>
- **Gang:** 6,66 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum (Büro):** 2,37m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 4,20 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in verkehrsgünstiger Lage im **11. Wiener Gemeindebezirk**. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, U-Bahn & S-Bahn), Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung laden zahlreiche Grünflächen und Parks zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Die Umgebung punktet mit guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

## **Kaufpreise:**

Der Kaufpreis für die **Wohnung** beträgt **€ 349.000,00**

Der Kaufpreis für den **Garagenplatz** beträgt **€ 25.000,00**

Ein zweiter Garagenplatz direkt daneben könnte zusätzlich angemietet werden.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung beeindrucken!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap