

Moderne 2-Zimmer Wohnung in TOP Lage von Simmering!



Objektnummer: 1751/184

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	212.800,00 €
Betriebskosten:	94,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

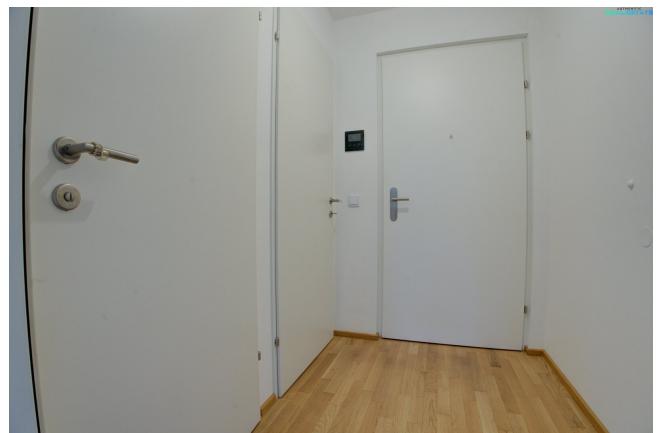
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

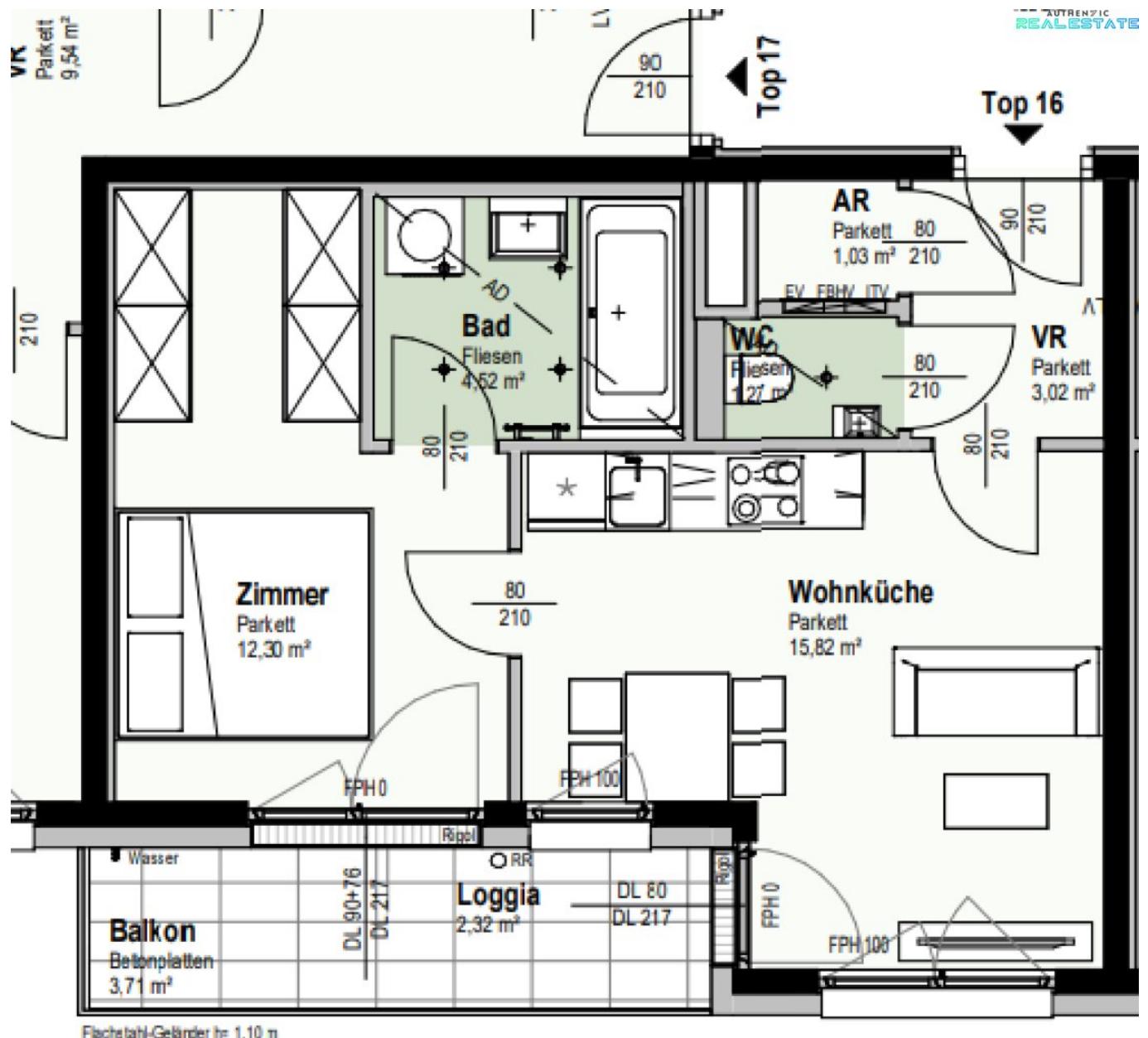








AUTHENTC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **2019 errichteten Wohngebäude** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Auf einer **Wohnfläche von 37,96 m²** bietet die Wohnung ein kompakt und effizient gestaltetes Zuhause – ideal für Singles oder Paare. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Balkon mit 6,03 m²**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme** in Kombination mit einer **angenehmen Fußbodenheizung**, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort sorgt. Eine **vollausgestattete Küche** ist bereits inkludiert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – perfekt für den sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Gasse** und bietet damit eine angenehme Wohnatmosphäre, während die **Simmeringer Hauptstraße** in **wenigen Gehminuten** erreichbar ist. Dadurch profitieren Sie von einer ausgezeichneten **Infrastruktur**: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sowie die **U3-Station Simmering** sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da wichtige Verkehrsachsen rasch erreichbar sind.

Insgesamt vereint diese Wohnung **modernen Wohnkomfort**, eine **ruhige Lage** und eine **exzellente Anbindung** – eine attraktive Immobilie für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap