

Traumwohnung | Traumterrassen | Traumlage



Objektnummer: 6619

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	164,62 €
USt.:	16,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

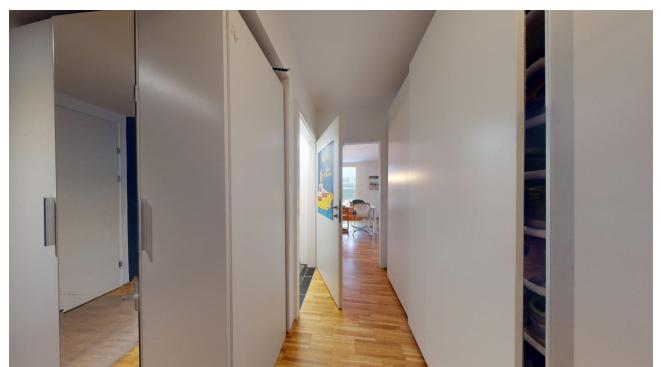


Mag. Norbert Brigelhuber

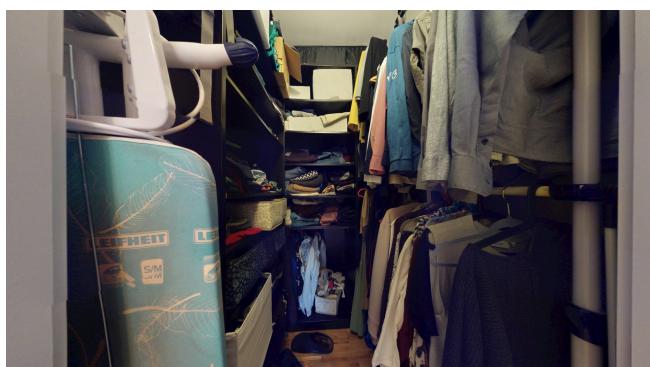
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90



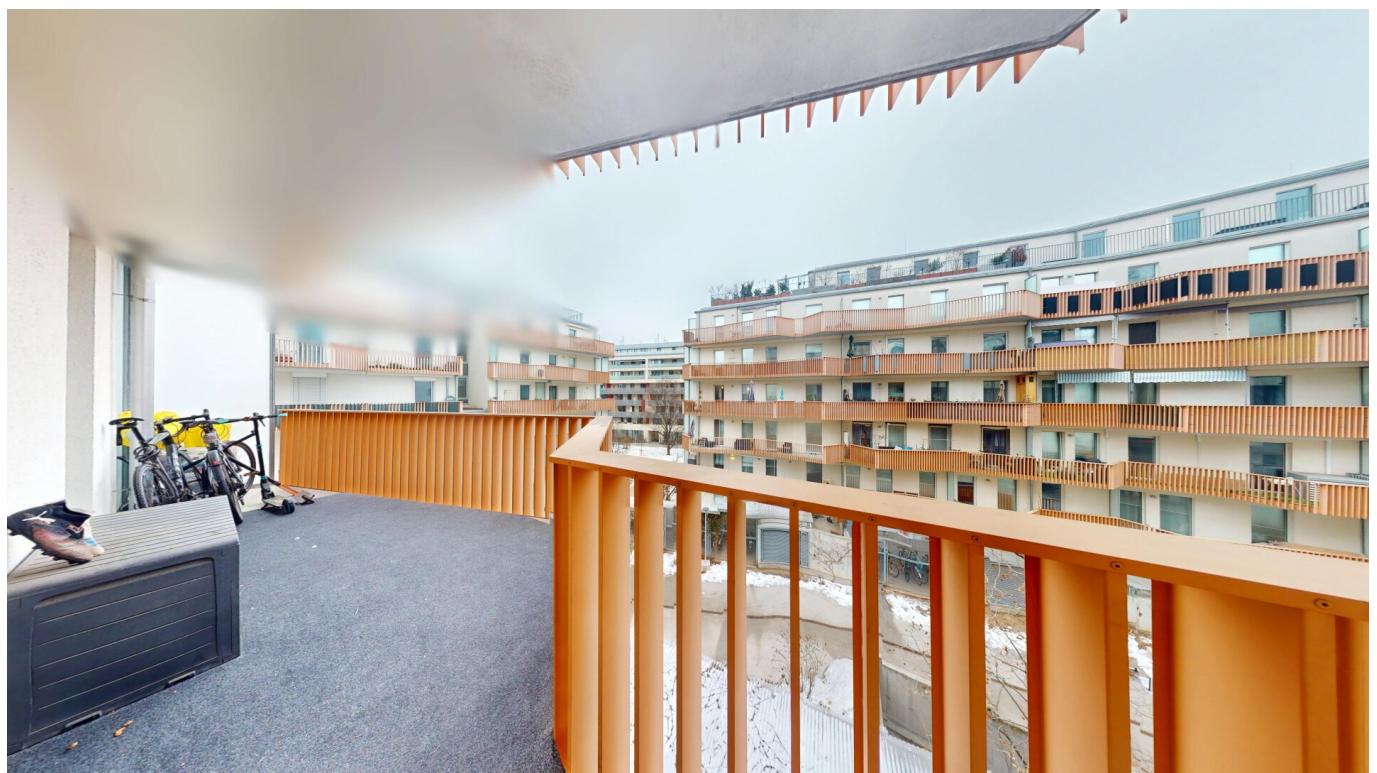


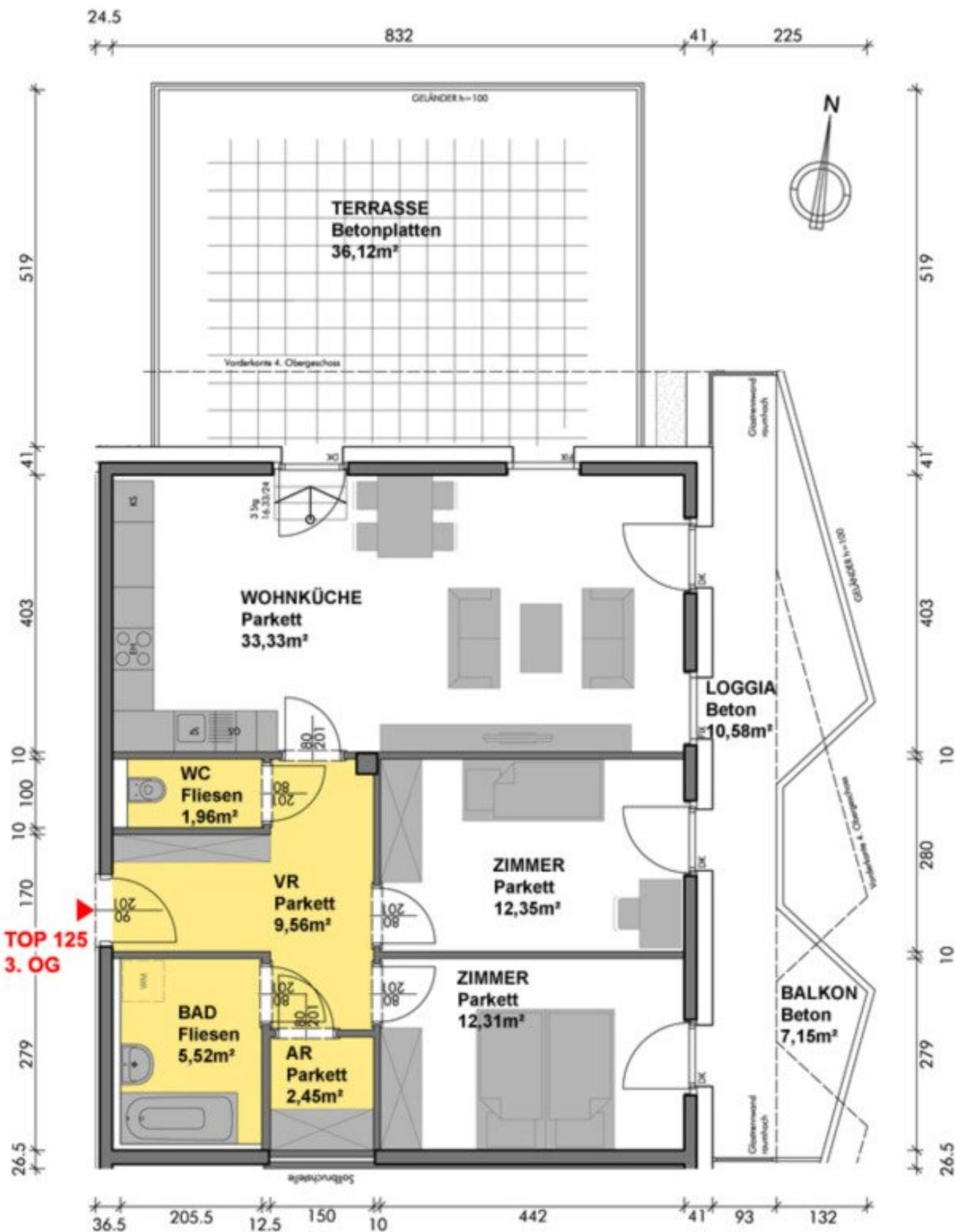












Detailbild Objekt

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Paare und Familien zur Eigennutzung geeignet und verfügt über ausgezeichnete Anbindung, Nahversorgung und Freizeitwert. Das Highlight stellen die sehr großzügigen Freiflächen dar.

3D TOUR:

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

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

LAGE

Zentralste Lage und hoher Freizeitwert - Die Wohnung befindet sich in einem der attraktivsten Grätzl von Simmering mit hervorragender öffentlicher Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn und Bus direkt vor der Türe). Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit perfekter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Perfekte Raumnutzung und traumhafte, großzügige Freiflächen - Hier haben Paare und Familien genügend Platz auf effizient genutztem Raum. Der Grundriss ist perfekt. Insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer mit räumlich abgeteilter offener Küche mit allen elektrischen Geräten, Bad mit Wanne und Waschmaschine, separate Toilette mit Handwaschbecken, praktischer Abstellraum und als Highlight insgesamt 54m² Freiflächen aufgeteilt auf eine riesige Terrasse, Loggia und Balkon. Alle Räume sind zentral über das Vorzimmer begehbar. Ein Kellerabteil, Fahrrad- sowie Kinderwagen-Abstellraum sind im sehr gepflegten Haus vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Ausgezeichnete Wohnung - Die Wohnung wurde bisher ausschließlich 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 den Nassräumen ausgestattet und wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnraumbelüftung erzeugt angenehmes Wohnklima. Insgesamt verfügt die Wohnung über ausgezeichnete Energieeffizienz. Die Wohnung wird mit Küche ansonsten unmöbliert übergeben.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss der Wohnung und die traumhaften Freiflächen hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis.

Es kann optional ein schöner Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnhausanlage um € 24.000,- zusätzlich 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 <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap