

**Energieeffizientes 3 Zi-DG | Top-Design + Wohngefühl |  
Top-Freizeitwert**



**Objektnummer: 6606**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,86 €
<b>USt.:</b>	15,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90









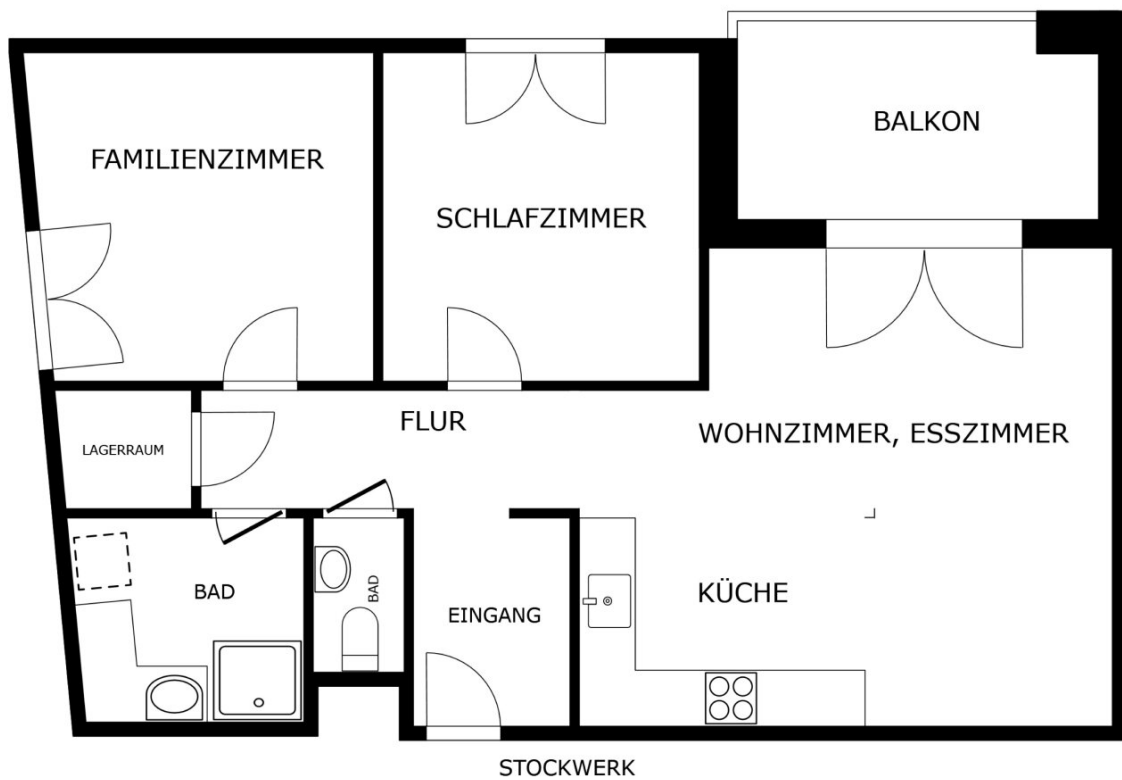












ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Paare und Familien, die hohe Qualität, Freizeitwert bei gleichzeitig guter Anbindung und Ruhelage schätzen.

### LAGE:

**Super Freizeitwert und Infrastruktur** - Die Wohnung liegt im wahrscheinlich aufstrebendsten und attraktivsten Teil von Kaiserebersdorf. Hervorragende Lebensqualität und Freizeitwert in Naherholungsgebieten, die praktisch vor der Haustür beginnen. Schloß Neugebäude fußläufig, Donauinsel mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Nahversorgung und nahe dem Einkaufszentrum Huma Eleven.

**Sehr zeitsparend** - in ruhiger Seitengasse gelegen aber super an Straßenbahn und Bus angebunden. Mit dem Auto ist man äußerst schnell beim Autobahnnetz, am Flughafen und im Zentrum.

### OBJEKTbeschreibung:

**Effizient und luxuriös** - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss. Zentral begehbare 3 Zi-Wohnung mit grosszügigem Vorraum, praktischem Abstellraum, Arbeits-/Kinderzimmer, Schlafzimmer, separater Toilette mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluß, Flur, Wohnzimmer mit offener Küche und allen elektrischen Geräten und als Highlight eine wirklich schöne Dachloggia/-terrasse. Insgesamt eine wirklich luxuriöse Wohnung, wie man sie selten in Simmering findet.

### AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - Die Wohnung präsentiert sich in Erstbezugsqualität und liegt in einem wunderschönen, hochqualitativen Haus. Es wurden sehr hochwertige, widerstandsfähige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitärräumen. Holz-Alu Fenster, Raffstores elektrisch betrieben, Fußbodenheizung für die 3 Räume separat regelbar, stufenlos regelbare Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Hervorragende Energieeffizienz. Sehr großzügige und hochqualitative Allgemeinflächen im Haus wie Lift, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Spielplatz, Tiefgarage. Natürlich ist auch ein schönes Kellerabteil vorhanden.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit und Energieeffizienz der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort. Das Highlight der Wohnung stellt die schöne Dachloggia/-terrasse dar. Kurz eine Wohnung mit luxuriösem Ambiente.

Ein Garagen-Kfz-Stellplatz kann optional angemietet werden.

Warmwasser und Heizkosten werden monatlich mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen aktuell inkl. USt € 52,88 bzw. € 56,08.

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.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap