

**GARTEN TRAUM ZUM WOHLFÜHLEN - DURCHDACHTE  
RAUMAUFTeilung - EXKLUSIVE AUSSTATTUNG -  
FAMILIENJUWEL MIT GROSSEM GARTEN**



**Objektnummer: 4893**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Dreherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,36 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	183,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	115,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	338.000,00 €
Betriebskosten:	114,26 €
USt.:	13,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb





 Neutor  
Real Vertrieb





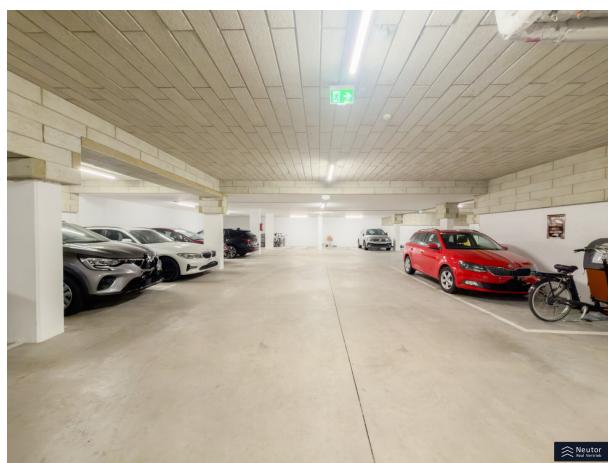
Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb

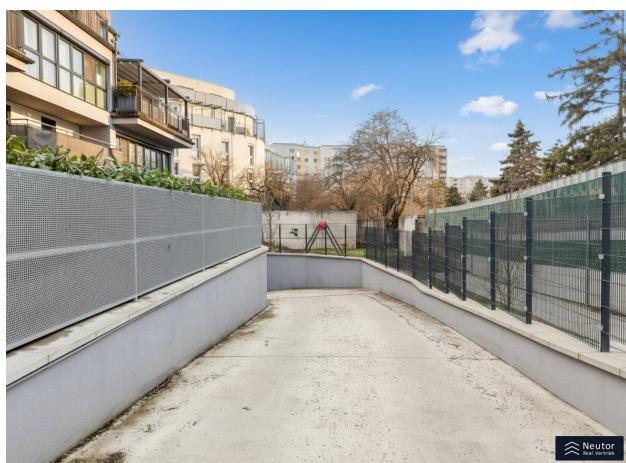


Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit großem, sonnigem Garten, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbindet. Eine hochwertige Auswahl an Materialien, eine beeindruckende Freifläche sowie ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein einzigartiges Wohlfühlambiente. Hier vereinen sich Stil, Qualität und Lebensqualität – Ihr Traum vom Eigenheim wird an dieser Adresse Wirklichkeit.

## Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 68,36 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 115,26 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Küche: ja, - voll ausgestattet, offene Wohnküche

Badezimmer: 1 - mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC: 1 - separat angelegt - mit Handwaschbecken

Abstellraum: ja

Fußbodenheizung: ja

Heizung: Gaszentralheizung

Klimaanlage: Vorbereitung vorhanden

Rolläden: ja, elektrisch

Stellplatz. ja - Garagenstellplatz Nr. 9

Lift: ja

Keller: ja

## **Beschreibung:**

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung in einem modernen Neubau vereint stilvolles Design mit einer praktischen und familienfreundlichen Raumaufteilung. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der dank seines durchdachten Schnitts ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Stauraumlösungen bietet. So entsteht ein einladender Eingangsbereich, der sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Gleich rechts von der Eingangstür befindet sich das separate Gäste-WC mit Handwaschbecken – ideal für Besucher und perfekt in den Grundriss integriert. Das zentral gelegene Badezimmer präsentiert sich hell und modern, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, hochwertigen Sanitäranlagen sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Hier lassen sich entspannte Wellness-Momente genießen, während gleichzeitig alle alltäglichen Bedürfnisse abgedeckt werden. Der offene Wohnbereich mit Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Dank großer Fensterflächen wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Lounge-Ecke, wodurch ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Ein absolutes Highlight ist der großzügige Garten. Er erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: ob als grüne Oase zum Entspannen, als Spielbereich für Kinder oder als stilvoller Outdoor-Bereich für Sommerabende. Diese Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ihre moderne Bauweise, hochwertige Materialien und eine ideale Raumaufteilung aus. Sie ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet, die Wert auf Komfort, Wohnqualität und einen eigenen Garten legen. Hier finden Sie ein Zuhause, das Funktionalität, Ästhetik und Lebensqualität perfekt vereint.

## **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 338.000,-

**Garagestellplatz:** € 20.000,- muss mit erworben werden, im Kaufpreis nicht enthalten

**Betriebskosten:** € 230,56,- inkl. Rep-Rücklage, Garage und USt.

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## **Lage + Infrastruktur:**

Diese Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage im Bezirk Simmering. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 71B, 79A und 79B sowie die Straßenbahnenlinien 11 und 71, auch der Bahnhof Kaiserebersdorf ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für Familien ist die Lage ideal: Der Kindergarten der Wiener Kinderfreunde und die Volksschule Höfftgasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls schnell erreichbar sind die Parkanlage Flammweg, der Spielplatz Muhrhoferweg und zahlreiche Grünflächen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap