

Attraktive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im 1. Dachgeschoss – ruhige Anlage mit 7 Einheiten



Objektnummer: 4356/409

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.064,10 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



TOP 4

1.DG
 78,04 m²

1. DACHGESCHOSS

VR	8,00 m ²
WOHNKÜCHE	33,78 m ²
AR	1,65 m ²
WC	2,51 m ²
BAD	5,10 m ²
ZIMMER	15,12 m ²
ZIMMER	11,88 m ²
WNFL	78,04 m²
BALKON	7,87 m ²
TERRASSE	1,49 m ²



DE IN PLAN ENGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON ENBAUMÖBEL UNGEEGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Objektbeschreibung

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

Die **3-Zimmer-Wohnung TOP 4** befindet sich im **1. Dachgeschoss** eines modernen Neubauprojekts in der Sellingergasse in Wien-Simmering und überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre**.

Auf dieser Etage befinden sich **lediglich zwei Wohnungen**, was zusätzliche Privatsphäre garantiert.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice** und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die kleine Wohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten sorgt für eine besonders angenehme und private Wohnatmosphäre.

Dank der **hochwertigen Bauweise, der attraktiven Lage und der exklusiven Wohnanlage** eignet sich diese Wohnung sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine **hochwertige und zeitgemäße Ausstattung**:

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- hochwertige Isolierverglasung
- moderne Sanitärausstattung
- großzügige Fensterflächen
- Ziegelmassivbauweise
- PKW-Stellplätze im Innenhof verfügbar (optional, € 15.000,-- pro Stellplatz)

Diese Kombination sorgt für **hohen Wohnkomfort und langfristige Wohnqualität**.

Exklusiver Bonus für Käufer

Beim Erwerb dieser Wohnung erhalten Sie eine

kostenlose 1-stündige Architektur- und Einrichtungsberatung

mit

Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni

zur individuellen Gestaltung Ihrer neuen Wohnung.

Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

DI Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

? **+43 664 103 6005**

Hinweise

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial

Die dargestellten Bilder können teilweise Visualisierungen oder Home Staging enthalten. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich.

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 <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 <1.000m

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