

## Attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im 1. Dachgeschoss – ruhige Anlage mit 7 Einheiten



**Objektnummer: 4356/411**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	287.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.627,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.332,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 664 103 60 05



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



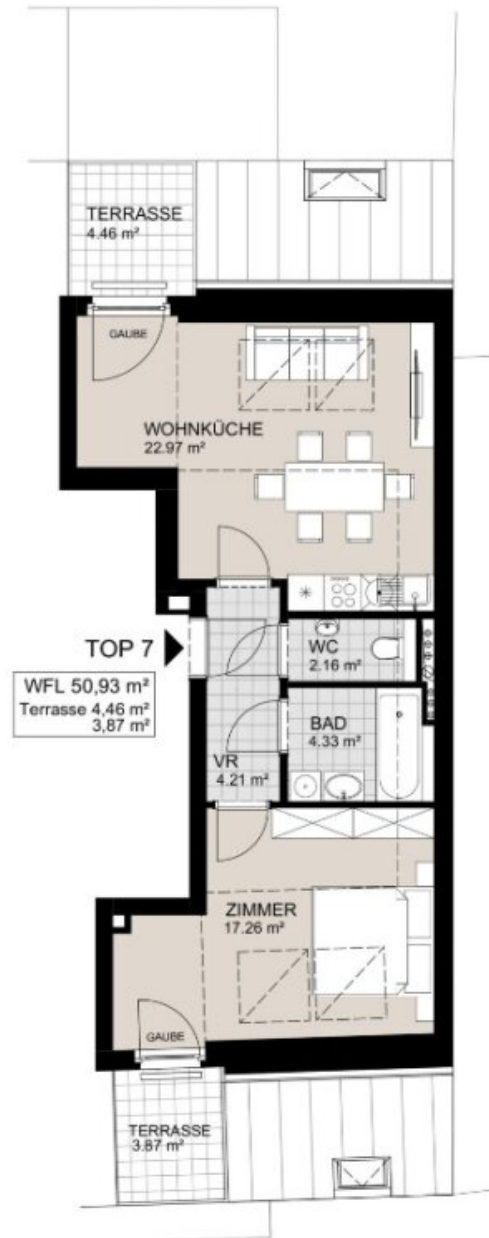
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





# Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



**TOP 7**

2. DACHGESCHOSS

2.DG  
50,93 m<sup>2</sup>

VR	4,21 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	22,97 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
BAD	4,33 m <sup>2</sup>
ZIMMER	17,26 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>50,93 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	4,46 m <sup>2</sup>
TERRASSE	3,87 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## RealGoodLiving – Urban Living Projekte

Die **2-Zimmer-Wohnung TOP 7** befindet sich im **2. Dachgeschoss** eines modernen Neubauprojekts in der **Sellingergasse in Wien-Simmering** und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf dieser Etage befinden sich lediglich **zwei Wohnungen**, wodurch ein besonders ruhiges und privates Wohngefühl entsteht.

Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich sorgen **schöne Dachfenster im Wohnbereich** für viel natürliches Licht und eine besonders helle und freundliche Atmosphäre.

Das **separat begehbare Schlafzimmer** verfügt ebenfalls über **einen eigenen Balkon**. Auch hier sorgt **ein großzügiges Dachfenster** für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Die kleine Wohnanlage mit **nur 7 Wohneinheiten** schafft eine besonders **ruhige und private Wohnatmosphäre**.

Dank der hochwertigen Bauweise, der attraktiven Lage und der überschaubaren 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