# Wohngefühl Simmering. Erstbezugswohnung in guter Lage. Provisionsfrei




**Objektnummer: 1939/216403**

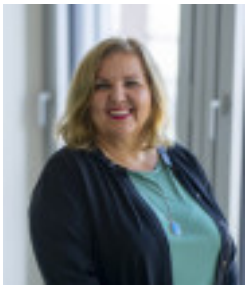
**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Studenygasse 16 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,08 m² |
| **Nutzfläche:** | 45,08 m² |
| **Gesamtfläche:** | 55,01 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,59 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 30,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 309.500,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Abiodun-Regenfelder**

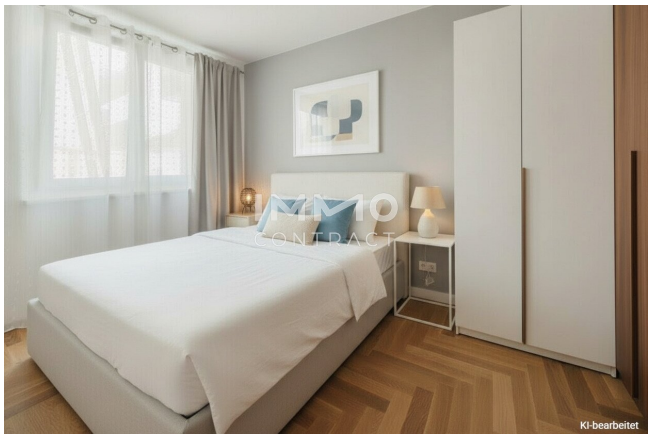
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

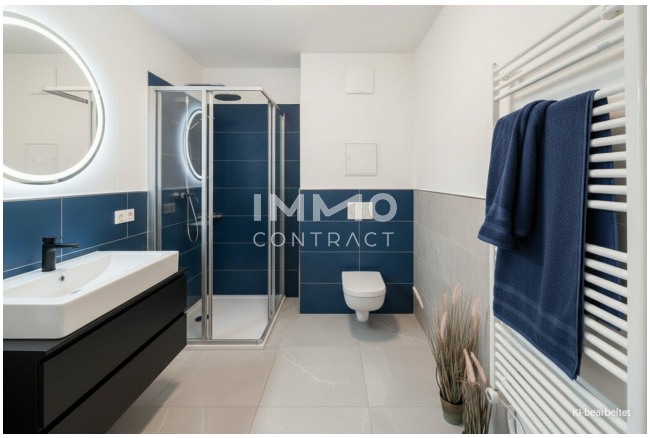


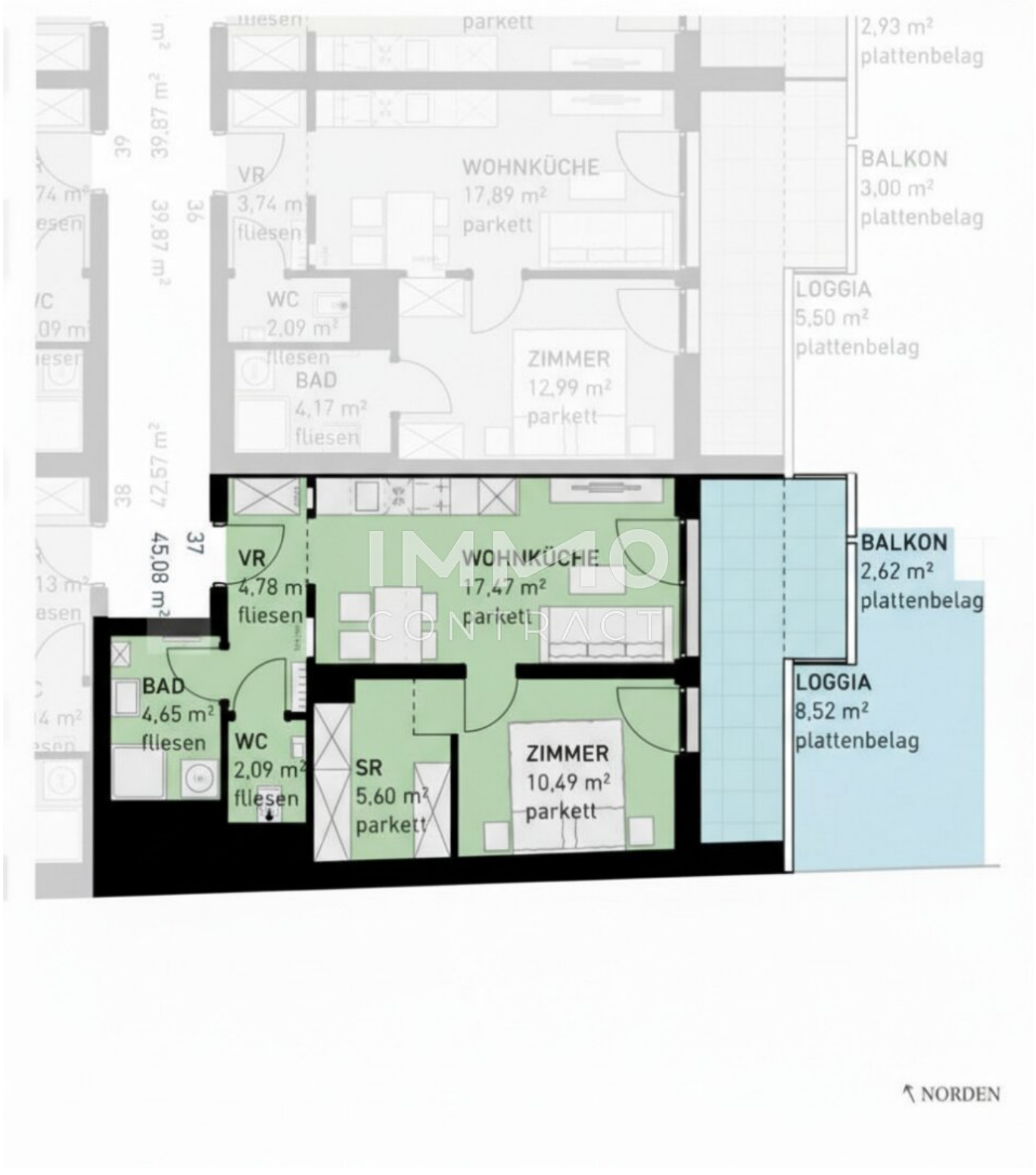

**www.IMMOcontract.at**
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




IMMO
CONTRACT
KI-bearbeitet


IMMO
CONTRACT
KI-bearbeitet


IMMO
CONTRACT
KI-bearbeitet


2,93 m²
plattenbelag
BALKON
3,00 m²
plattenbelag
LOGGIA
5,50 m²
plattenbelag
WOHNKÜCHE
17,89 m²
parkett
VR
3,74 m²
fliesen
WC
2,09 m²
fliesen
BAD
4,17 m²
fliesen
ZIMMER
12,99 m²
parkett
39,87 m²
42,57 m²
45,08 m²
39
38
37
36
VR
4,78 m²
fliesen
WOHNKÜCHE
17,47 m²
parkett
BALKON
2,62 m²
plattenbelag
LOGGIA
8,52 m²
plattenbelag
BAD
4,65 m²
fliesen
WC
2,09 m²
fliesen
SR
5,60 m²
parkett
ZIMMER
10,49 m²
parkett
IMMO CONTRACT
NORDEN

# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause in Simmering — modern, ruhig, provisionsfrei**

Im lebendigen Wiener Bezirk Simmering entsteht ein zeitgemäßes Wohnbauprojekt mit 82 freifinanzierten Eigentumswohnungen — provisionsfrei für Käufer. Das fünfgeschossige Gebäude bietet durchdachte 2? und 3?Zimmer?Einheiten mit Wohnflächen von ca. 39 bis 62 m². Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche (Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten) und eröffnet so zusätzlichen persönlichen Außenraum für Erholung und Alltag.

Benötigen Sie mehr Platz, berät Sie unser Vertriebsteam gern: Auf Wunsch lassen sich benachbarte 2?Zimmer?Einheiten verbinden oder übereinanderliegende Wohnungen zu einer Maisonette (z. B. 4 Zimmer) zusammenlegen.

Alle Einheiten werden schlüsselfertig übergeben — Sanitärinstallationen, Fliesen und Parkett sind im Kaufpreis enthalten. Genauere Angaben zur Ausstattung entnehmen Sie bitte der Leistungsbeschreibung im Booklet.

Ihr Vorteil: **Provisonsfrei** kaufen! Sparen Sie 3,6% Provsionsgebühr incl. USt

**Das Projekt im Überblick**

- 82 freifinanzierte, provisionsfreie Eigentumswohnungen (ca. 39–62 m²)
- 2? und 3?Zimmer?Grundrisse
- Jede Wohnung mit privater Freifläche (Loggia, Balkon, Terrasse, Eigengarten)
- Möglichkeit zur Zusammenlegung von Einheiten (Maisonette/Verbundlösungen)
- 37 PKW?Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Schlüsselfertige Übergabe (inkl. Sanitär, Fliesen, Parkett)
- Ruhige stadtrandnahe Lage mit guter öffentlicher Anbindung

**Ausstattungshighlights**

- Eichenparkettböden
- Heizsystem: Luft-Wasser-Wärmepumpen (oder gleichwertiges System)
- Fußbodenheizung
- Schallschutzfenster
- Außenliegender Sonnenschutz

**Lage**

Die stadtrandnahe Lage garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig sehr guter öffentlicher Anbindung — das Stadtzentrum ist gut erreichbar . Zahlreiche tägliche Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe. Für Freizeit und Erholung bieten sich vielfältige Optionen: Vor der Türe liegt der Seeschlachtpark, Badespaß findet man im Simmeringer Bad, nostalgischen Vergnügungscharme im Böhmischen Prater sowie ein umfangreiches Einkaufs? und Freizeiterlebnis im Huma Eleven.

Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln:

- U-Bahn- Station U3 Simmering etwa 700m
- S-Bahn S80 Simmering etwa 700m

- Buslinien 69a und 72a etwa 200 bis 300m

- Straßenbahnlininien 11 und 71 etwa 450m

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <475m
Apotheke <325m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <3.950m

**Kinder & Schulen**
Schule <50m
Kindergarten <475m
Universität <2.900m
Höhere Schule <3.125m

**Nahversorgung**
Supermarkt <50m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.275m

**Sonstige**

Geldautomat <525m
Bank <525m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap