

**Wohngefühl Simmering. Neubau mit Gartenidylle.
PROVISIONSFREI**



Objektnummer: 1939/216375

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:	39,87 m ²
Nutzfläche:	38,87 m ²
Gesamtfläche:	50,84 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	16,58 m ²
Keller:	4,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	239.500,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

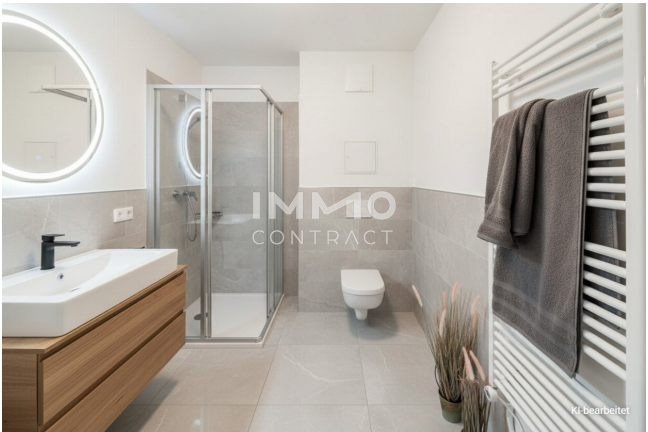
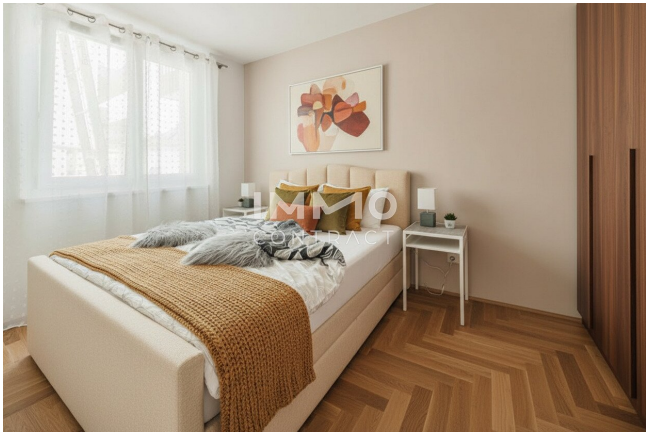
Ihr Ansprechpartner



Martina Abiodun-Regenfelder

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







08
GARTEN
39,03 m²
rasen

LOGGIA
12,70 m²
plattenbelag

04 m²
rasen

WOHNKÜCHE
24,15 m²
parkett

07 m²
rasen

GANG
36,40 m²

09
TERRASSE
2,82 m²
plattenbelag

09
GARTEN
16,58 m²
rasen

LOGGIA
8,61 m²
plattenbelag

ZIMMER
12,98 m²
parkett

WOHNKÜCHE
16,89 m²
parkett

BAD
4,17 m²
fliesen

WC
2,09 m²
fliesen

VR
3,74 m²
fliesen

09
39,87 m²

10
TERRASSE
3,00 m²
plattenbelag

ZIMMER
12,98 m²
parkett

BAD
4,17 m²
fliesen

WC
2,09 m²
fliesen

10
39,87

zW 48'6E

zW 48'6E

↖ 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: **Provisionsfrei** kaufen! Sparen Sie 3,6% Provisionsgebühr 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

Ausstattungs Highlights

- 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 Böhmischem 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
- Straßenbahnlinien 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <175m
 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