

**Wohngefühl Simmering. Provisionsfrei Wohnen mit  
eigenem Garten**



**Objektnummer: 1939/216368**

**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 <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 39,87 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 50,87 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 16,41 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 3,97 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 241.500,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Abiodun-Regenfelder**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

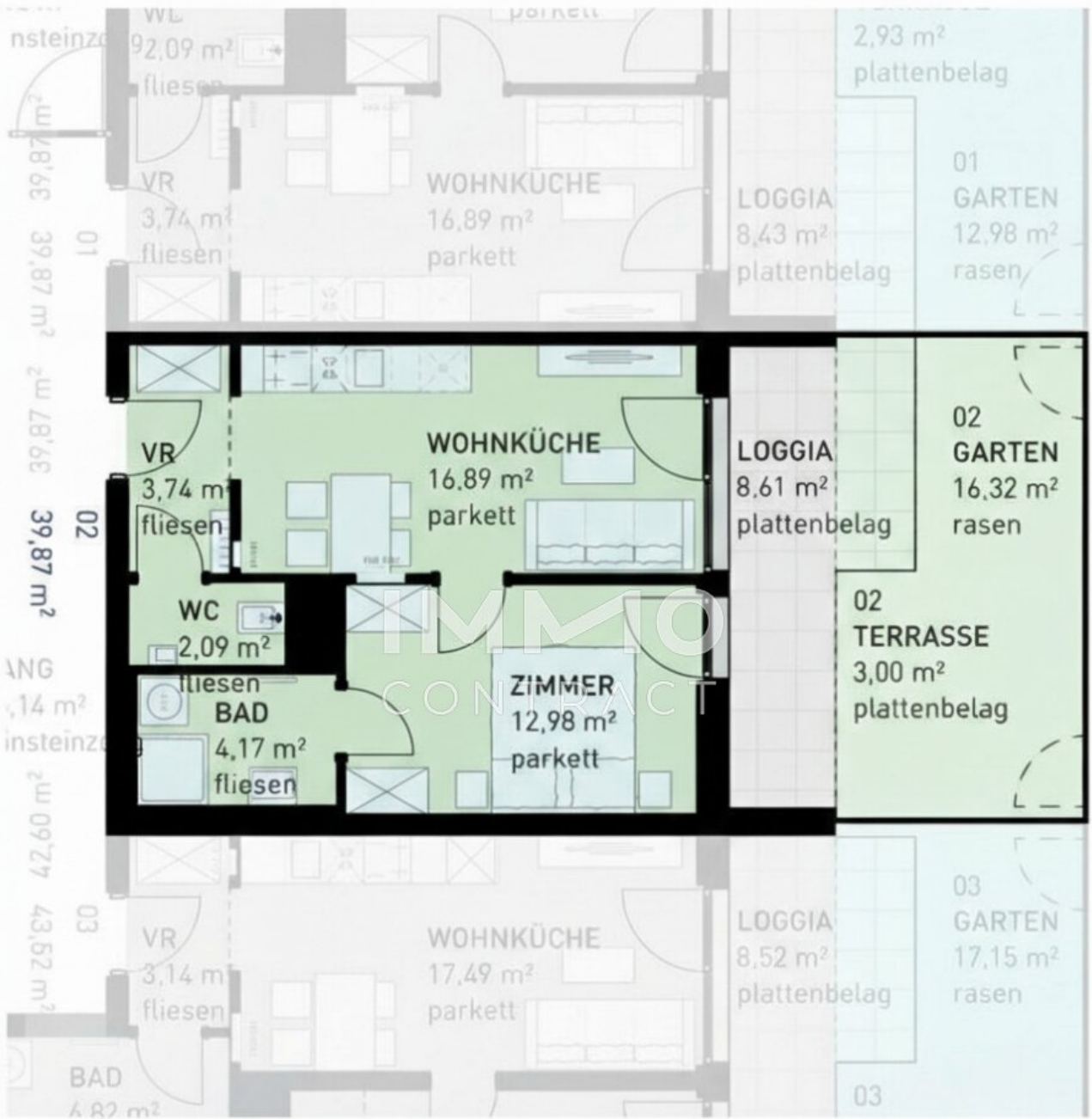


[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









ERDGESCHOSS

↑ 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>)
- 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 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **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