

**Traumhafte und helle 3-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia/Balkon, Dachpool & Top-Ausstattung / Nähe  
U3-Station Simmering**



Loggia/Balkon (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/92**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	548.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

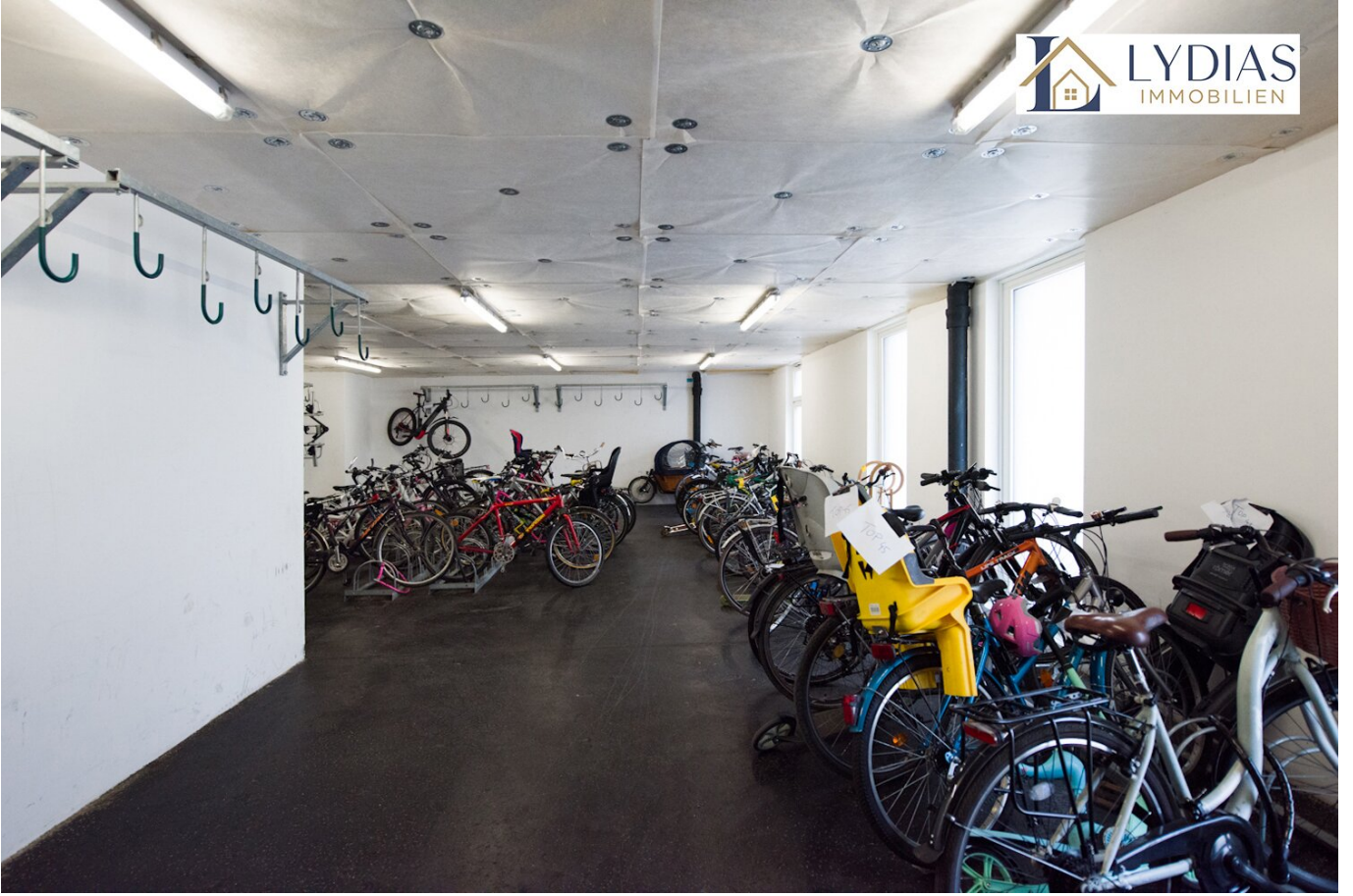
T +43 678 128 38 31

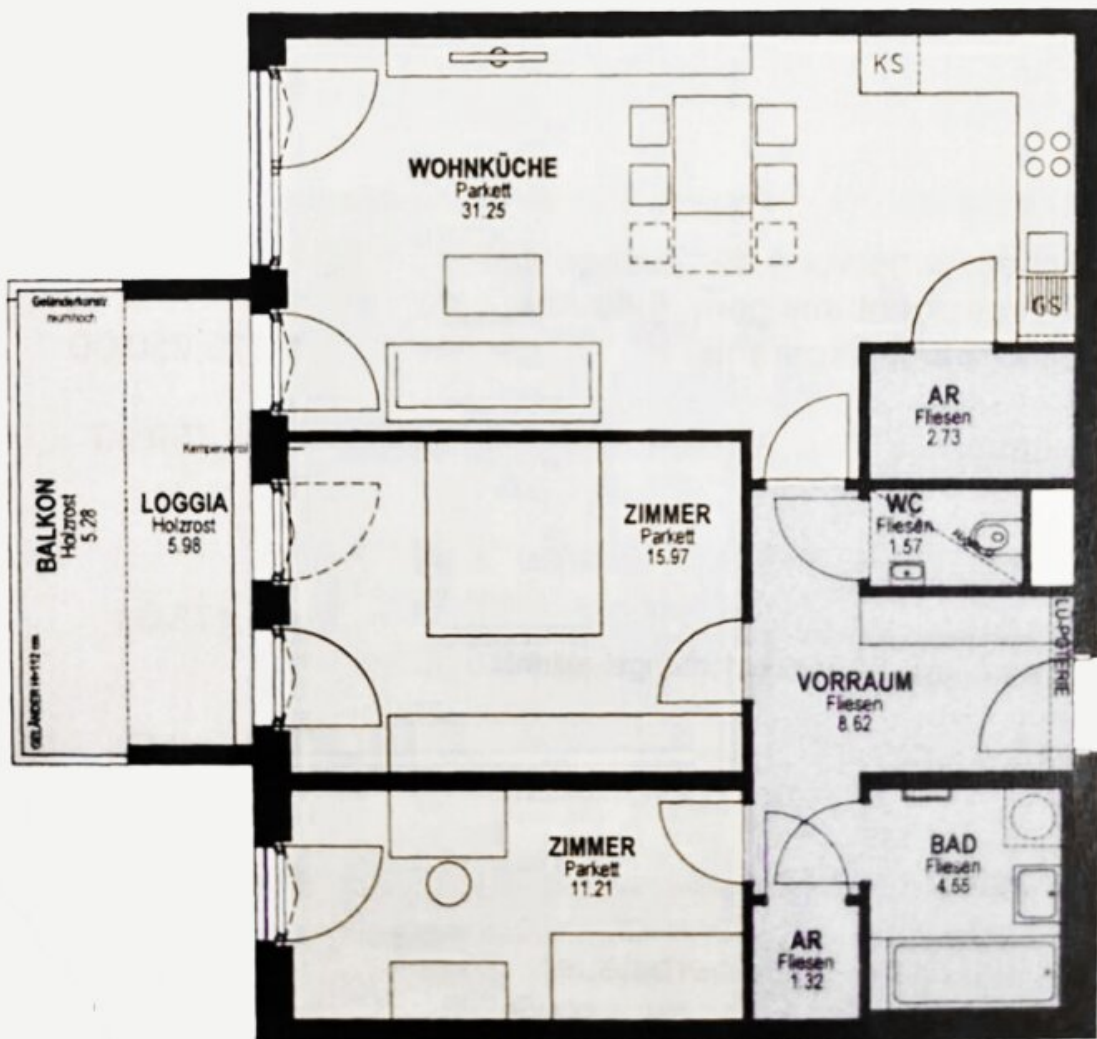
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und moderne 3-Zimmer-Wohnung aus dem **Baujahr 2018** überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktive Gemeinschaftseinrichtungen. Das Wohngebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet neben einem Lift auch besondere Highlights wie einen Gemeinschaftspool auf der Dachterrasse und einen Spielplatz im Innenhof.

Mit einer Fläche von ca. **88 m<sup>2</sup> inklusive Loggia/Balkon** bietet die Wohnung ein komfortables Wohnambiente.

Alle drei Zimmer sind **nach Süd-West ausgerichtet**, wodurch die Wohnung besonders hell und freundlich wirkt.

Die ca. **11 m<sup>2</sup> große Süd-West ausgerichtete Loggia/Balkon** ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von Zimmer 1 aus begehbar und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden.

**Zur Information:** Die Abbildungen der Zimmern und der Loggia/Balkon wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Das gesamte Exposé mit den Originalfotos sende ich Ihnen gerne bei Interesse zu.

### Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch eine optimale, zentral begehbare Raumstruktur:

- Vorraum (zentraler Zugang zu allen Räumen)
- Großzügige Wohnküche mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Zimmer 1 mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne

- Separates WC
- Eigenes Kellerabteil

### **Ausstattung & Highlights**

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Bosch/Siemens) – im Kaufpreis enthalten
- Hochwertiger Parkettboden
- Kurbelrollos an allen Fenstern
- Deckenkühlung und Deckenheizung (Fernwärme) – für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- Lift im Gebäude

### **Gemeinschaftseinrichtungen**

- Exklusiver **Gemeinschaftspool auf der Dachterrasse**
- Sonnige Dachfläche mit Aufenthaltsqualität
- **Kinderspielplatz im Innenhof**

- Fahrradabstellräume auf jeder Etage
- Großer zusätzlicher Fahrradraum im Eingangsbereich

### **Kostenübersicht**

- Heizkosten & Warmwasser: ca. **90 € / Monat**
- Betriebskosten inkl. Pool: ca. **395 € / Monat**

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich im 11. Bezirk mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene U3 Vienna U-Bahn (Station Simmering) sowie Bus- und Straßenbahnlinien gegeben; die Wiener Innenstadt ist in rund 15–20 Minuten erreichbar.

Zudem bieten nahe Grünflächen wie der Herderpark und der Zentralfriedhof Wien attraktive Erholungsmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert.

### **Fazit**

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Gemeinschaftsflächen in einer attraktiven Gesamtimmoblie. Die durchdachte Raumaufteilung, die süd-westliche Ausrichtung sowie die großzügige

Loggia/Balkon machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen.

## **Sonstiges**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap