

LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON & POOL – BJ 2018 IN SIMMERING



Objektnummer: 5329

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	274,93 €
Heizkosten:	80,40 €
USt.:	40,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in begehrter Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks Simmering. Die im Jahr 2018 errichtete Wohnanlage überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung sowie attraktive Allgemeinflächen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden sowie gesellige Abende. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marken Bosch und Siemens ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Highlights der Wohnung:

- Baujahr 2018 – moderner Neubau
- Südwest-Balkon mit ganztägiger Sonneneinstrahlung
- Deckenheizung & Deckenkühlung für maximalen Wohnkomfort
- Helle, optimal geschnittene Räume
- Kellerabteil (ca. 2,75 m²)
- Wohnung wird frisch ausgemalt übergeben
- Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden
- Poolbenutzung bereits in den Betriebskosten inkludiert

Haus & Allgemeinflächen:

- Exklusiver Pool am Dach mit beeindruckendem Blick über Wien
inkl. Umkleideraum, WC und Dusche
- Innenhof mit Kinderspielplatz
- Fahrradabstellräume sowie Kinderwagenräume auf allen Etagen
- Zwei große Aufzüge
- Ruhige Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung:

- Buslinien 15A & 63A
- U3 Enkplatz
- S-Bahn Simmering

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum Simmering ist in nur ca. 5 Minuten erreichbar.

Fazit:

Eine ideale Wohnung für Eigennutzer oder Anleger, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und besonderen Extras wie einem Rooftop-Pool verbinden möchten.

Die im Inserat dargestellten Bilder wurden teilweise KI-gestützt visualisiert; die Originalaufnahmen des aktuellen Zustands finden Sie im Exposé.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren

Kontakt Daten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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