

**Eine schönere 2-Zi-Maisonette geht nicht!**



**Objektnummer: 6642**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,88 €
<b>USt.:</b>	11,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90

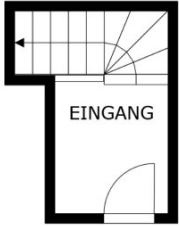




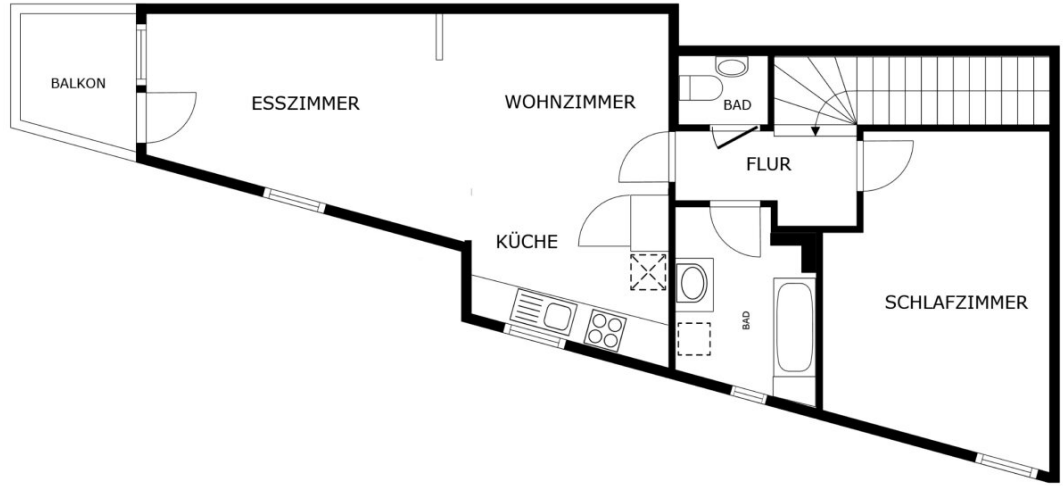








STOCKWERK 1



STOCKWERK 2

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Pärchen zur Eigennutzung geeignet, die eine besondere Wohnung mit sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis suchen!

### 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

### LAGE

**Sehr gute Anbindung und Infrastruktur mit hohem Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in Kaiserebersdorf, dem wohl zukunftsreichsten Teil von Simmering. Die Wohnung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut zur Stadt als auch Flughafen und Autobahnssystem angebunden. Gleichzeitig verfügt das Grätzl wegen seiner Grünlage und Nähe zu Erholungsgebieten über einen ausgezeichneten Freizeitwert. Die Nahversorgungsinfrastruktur ist ausgezeichnet.

### OBJEKTbeschreibung:

**Sehr gemütliche, offene Atmosphäre** - Deshalb bietet sich die Wohnung vor allem für Pärchen an. Die einzelnen Wohnbereiche gehen sehr fließend, offen ineinander über. Es beginnt damit, dass zwei aneinander angrenzende Wohnungen einen gemeinsamen privaten Vorraum vor den Eingangstüren zu den Wohnungen haben. Dann gibt es auf der unteren Ebene der Wohnung einen Vorraum mit Platz für eine Kleiderablage. Über die Stiegen kommt man auf die Wohnebene. Dort befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Wohnbereich, Essbereich, offener Küche mit allen elektrischen Geräten und Ausgang zu einem sehr gemütlichen Balkon. Auf der oberen Ebene sind alle Räume zentral über den geräumigen Flur (mit Stauraum) begehbar. Neben dem Wohnraum gibt es noch ein großzügiges Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. Geräumiges Kellerabteil, Fahrradabstellraum und Gemeinschaftsraum

sind im gepflegten, hochqualitativen Haus vorhanden.

## **AUSSTATTUNG:**

**Sehr gut erhaltene Wohnung** - Die Wohnung wurde bisher von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam mit der Wohnung umgegangen ist. Die Wohnung kann deshalb bezogen werden wie sie ist. Sie ist mit Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet und wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnung wird mit Küche übergeben.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss der Wohnung und der gemütlicher Balkon hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Mit der Wohnung kann optional ein Kfz-Stellplatz um zusätzlich €20.000,- erworben werden.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap