

## Licht, Luft & Lage: Traum-Maisonette mit 3 Freiflächen



**Objektnummer: 6621**

**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>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 72,00
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,29 €
<b>USt.:</b>	22,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

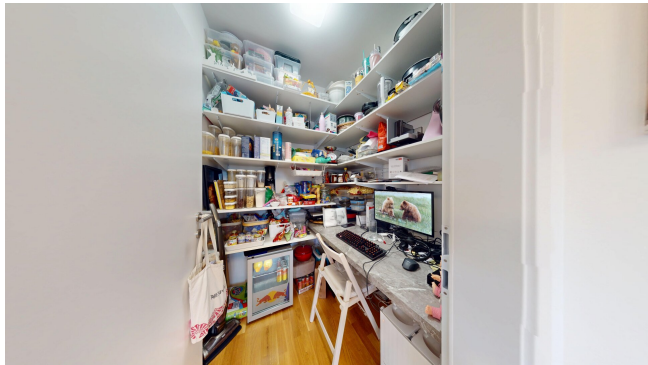
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

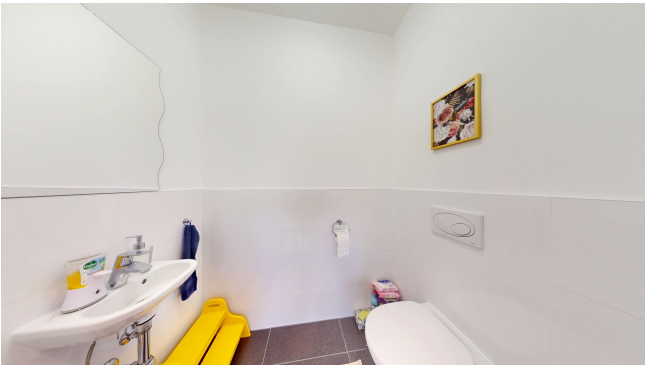


**Mag. Norbert Brigelhuber**

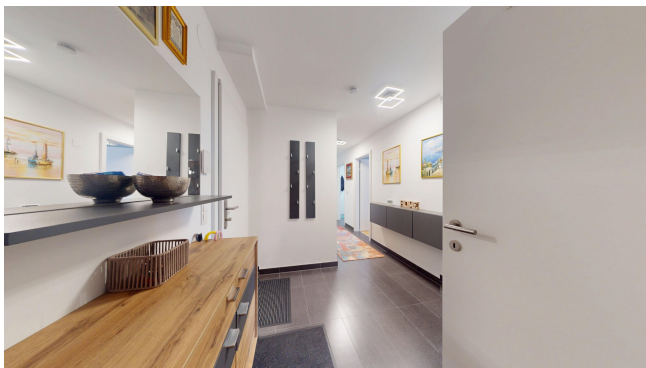
ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien





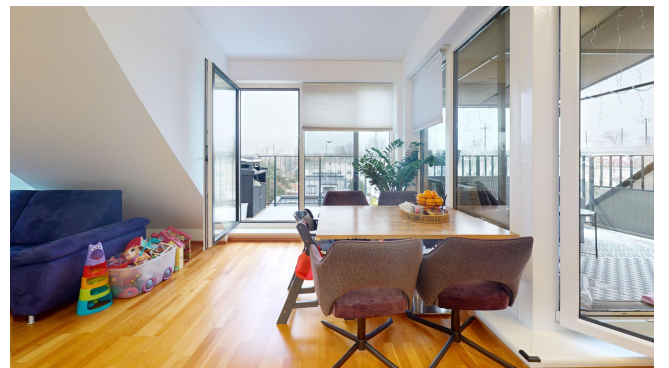
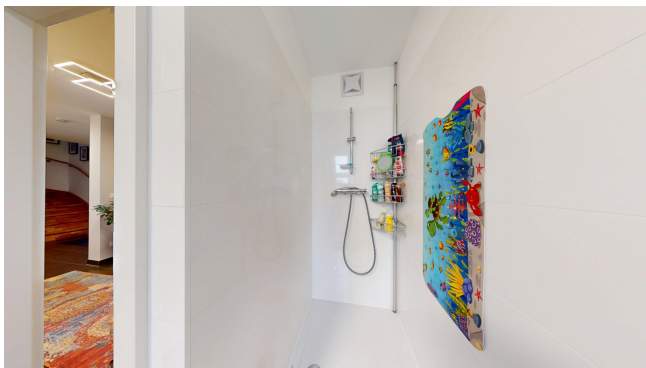






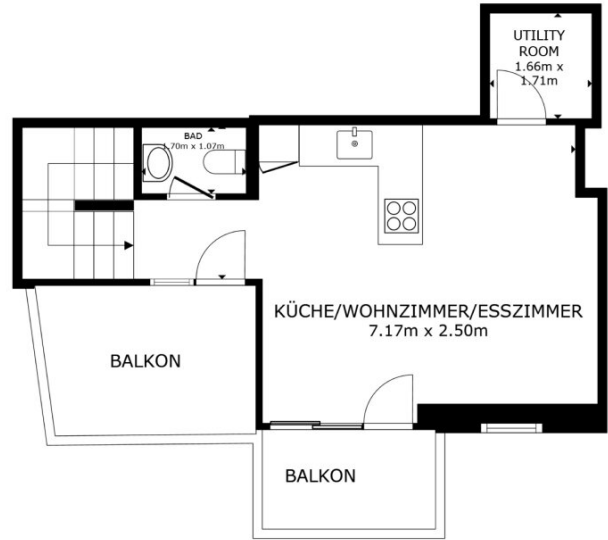








FLOOR 1



FLOOR 2

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Paare und Familien zur Eigennutzung geeignet und verfügt über ausgezeichnete Anbindung, Nahversorgung und Freizeitwert. Das Highlight stellen die 2 Etagen mit separaten Wohnbereichen und die großzügigen Freiflächen dar.

### 3D TOUR:

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

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

### LAGE

**Zentrale Lage und hoher Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in einem der attraktivsten Grätzl von Simmering mit hervorragender öffentlicher Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus bequem fussläufig erreichbar). Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit perfekter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

**Perfekte Raumnutzung und traumhafte, großzügige Freiflächen** - Hier haben Paare und Familien genügend Platz auf effizient genutztem Raum. Der Grundriss ist perfekt. Die Maisonnetten-Wohnung gliedert sich in 2 Ebenen. Auf der unteren Ebene befinden sich ein Vorraum über den alle Räumlichkeiten der unteren Ebene zentral begehbar sind, 2 Schlafzimmer, ein Home-Office-Platz, ein grosses Badezimmer mit sowohl Wanne als auch Dusche sowie Waschmaschinenanschluß, separate Toilette, ein Abstellraum unter der Treppe und eine Terrasse. Auf der oberen Ebene befinden sich ein grosszügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Abstellraum, eine Toilette und zwei wunderschöne Terrassen. Ein Kellerabteil, Fahrrad- sowie Kinderwagen-Abstellraum sind im sehr gepflegten Haus vorhanden.

## **AUSSTATTUNG:**

**Ausgezeichnet erhaltene Wohnung** - Die Wohnung wurde bisher ausschließlich 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 Nassräumen und Vorraum ausgestattet und wird mit Fernwärme über eine Fussbodenheizung beheizt. Die Wohnung ist voll klimatisiert. Insgesamt verfügt die Wohnung über ausgezeichnete Energieeffizienz. Die Wohnung wird mit Küche ansonsten unmöbliert übergeben.

## **SONSTIGES:**

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

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

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 <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap