

**Neubau-Maisonette (Bj. 2015): 2 Zimmer,
Fußbodenheizung, Terrasse + Garage**



Objektnummer: 3479/2463

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	163,99 €
Heizkosten:	57,49 €
USt.:	26,18 €
Provisionsangabe:	

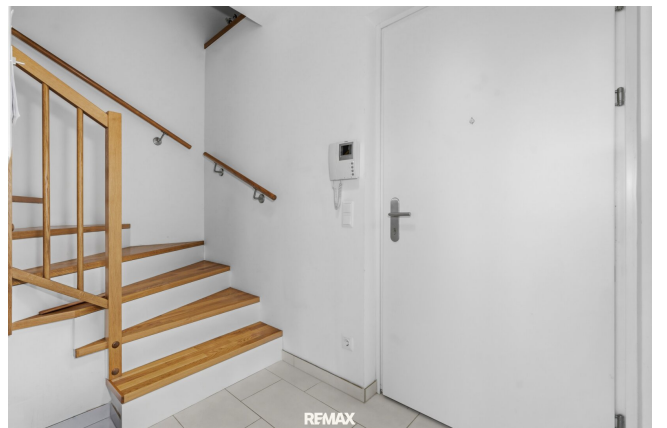
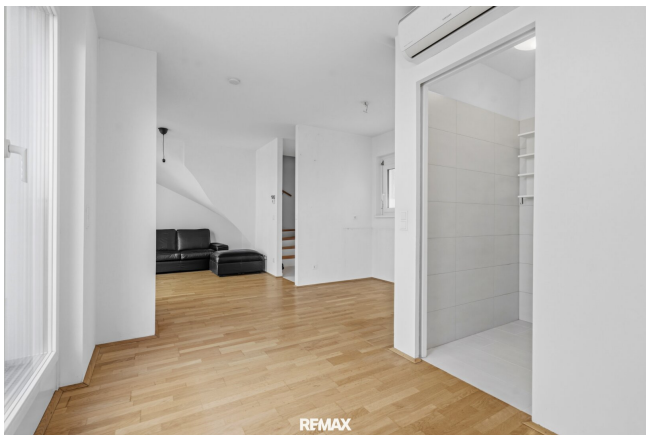
12.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

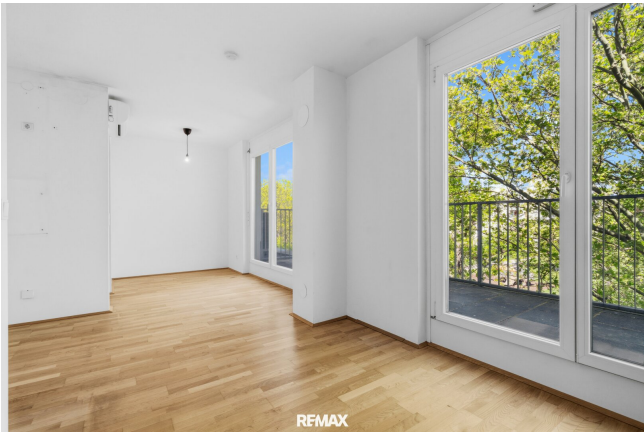
REMAX Trend







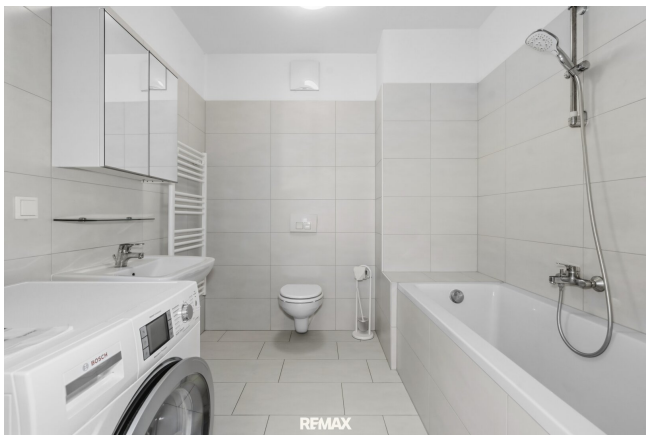
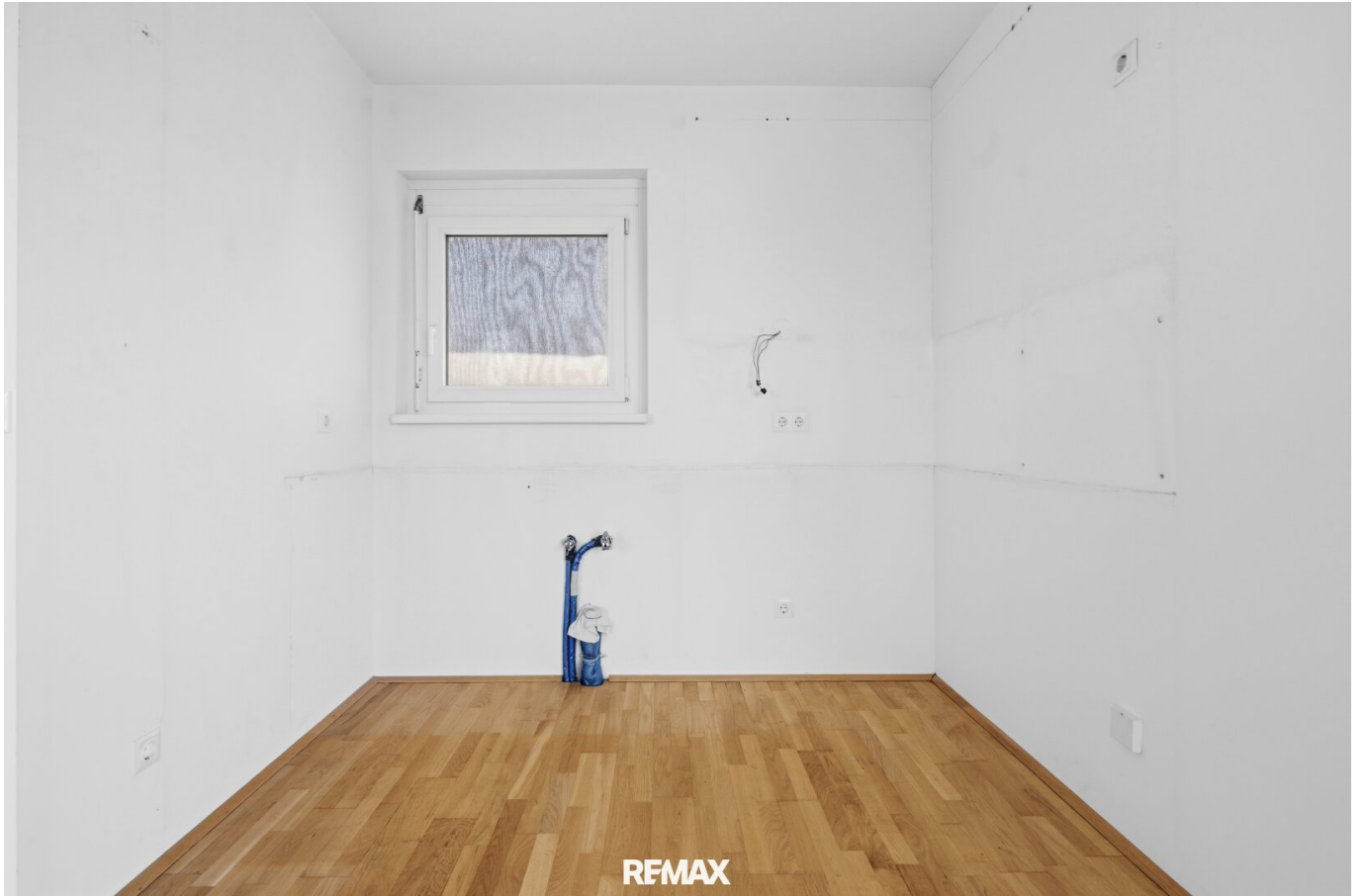
REMAX

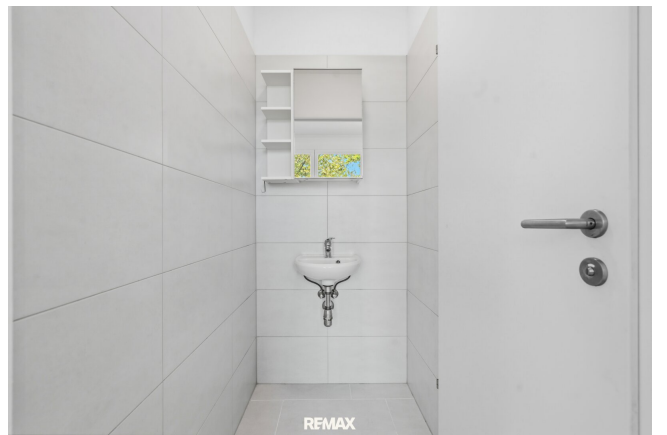


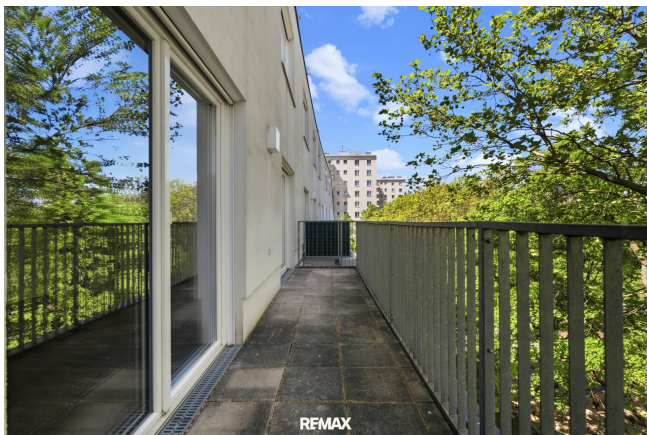
REMAX

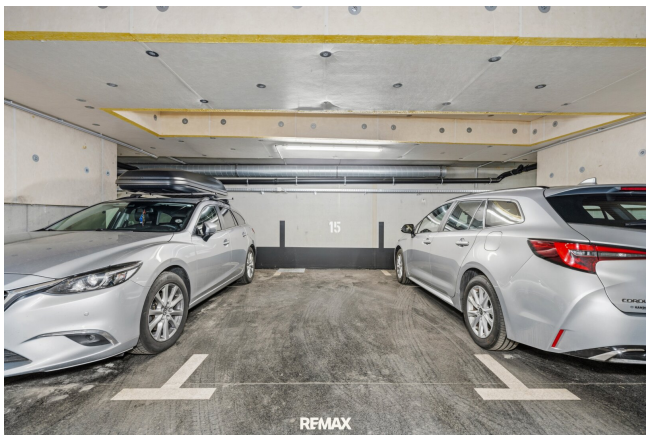


REMAX











RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich

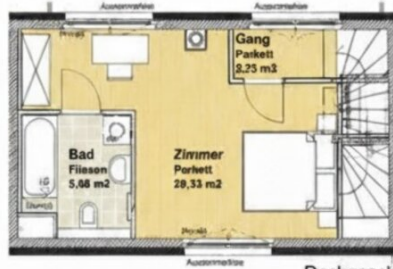


RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich



Übersicht - Geschöß



Dachgeschoß



3.Stock

WOHNHAUSANLAGE - 1110 Wien,

REWAY

Legende:



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Maisonette mit Terrasse & Garage!

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und moderne 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Baujahr 2015) in Simmering vereint intelligentes Wohndesign mit höchstem Komfort. Auf zwei perfekt durchdachten Etagen bietet die Immobilie eine ideale Trennung zwischen dem geselligen Wohnbereich und Ihrem privaten Rückzugsort. Hochwertige Parkettböden, stilvolle Fliesen und die moderne Architektur unterstreichen den attraktiven Neubau-Charakter.

Ob entspannte Abende auf der eigenen Terrasse oder Wohlfühlklima im Sommer – diese Wohnung lässt keine Wünsche offen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Wohnen auf 2 Ebenen:** Charmantes Maisonette-Feeling mit klarer Raumtrennung
- **Outdoor-Oase:** Großzügige Terrasse für sonnige Stunden im Freien
- **Wohlfühlklima:** Moderne Klimaanlage für heiße Sommertage
- **Perfekte Wärme:** Energieeffiziente Fußbodenheizung in allen Räumen
- **Sanitärkomfort:** Hauptbadezimmer mit Wanne und WC plus zusätzliches Gäste-WC
- **Parken ohne Suchen:** Eigener Garagenstellplatz direkt im Haus (im Preis inkludiert)

LAGE & INFRASTRUKTUR: Ruhig und top angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden und angenehm ruhigen Wohngegend im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering).

Erstklassige öffentliche Anbindung

- **Lindenbauergasse (ca. 230 m):** Autobuslinie 69A
- **Florian-Hedorfer-Straße (ca. 270 m):** Autobuslinien 69A und 73A
- **Verkehrsknotenpunkt Simmering (ca. 830 m):** Schneller Zugang zur U-Bahn U3 (direkt ins Zentrum), zur Schnellbahn S80, den Straßenbahnlinien 11, 71 und D sowie zahlreichen Regionalbussen.

Nahversorgung & Shopping

Alles für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Apotheken und charmante Cafés) ist bequem zu Fuß erreichbar. Für ausgiebige Shopping-Touren bietet das nahegelegene Einkaufszentrum **Huma Eleven** eine riesige Auswahl an Geschäften.

Freizeit & Erholung

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, um vom Alltag abzuschalten. Der geschichtsträchtige **Böhmische Prater** lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein, und das **Simmeringer Bad** sorgt für die perfekte Abkühlung an heißen Tagen.

Virtueller Rundgang:<https://tour.ogulo.com/6xal>

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap