

Urbanes Wohnen auf zwei Ebenen: Moderne 2-Zimmer-Maisonette mit 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:	275.000,00 €
Betriebskosten:	163,99 €
Heizkosten:	57,49 €
USt.:	26,18 €
Provisionsangabe:	

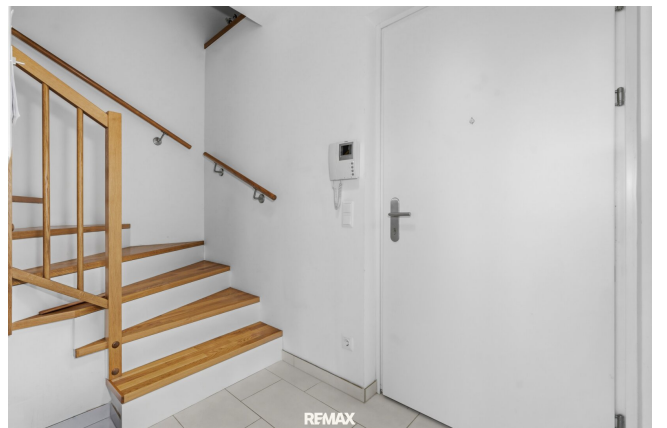
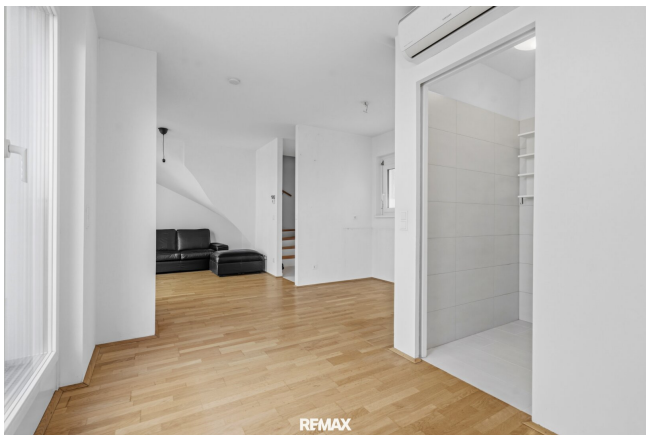
9.900,00 € inkl. 20% USt.

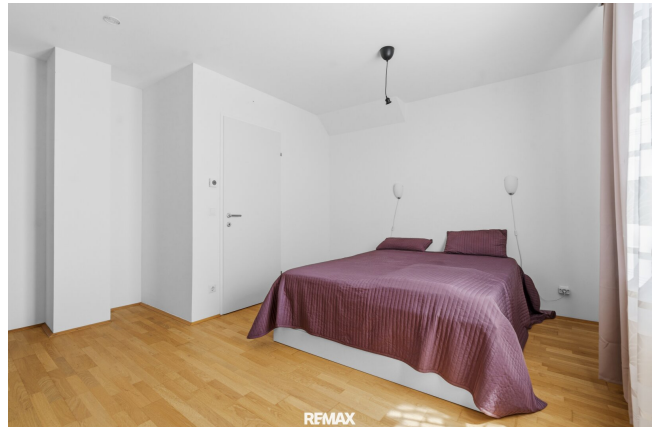
Ihr Ansprechpartner

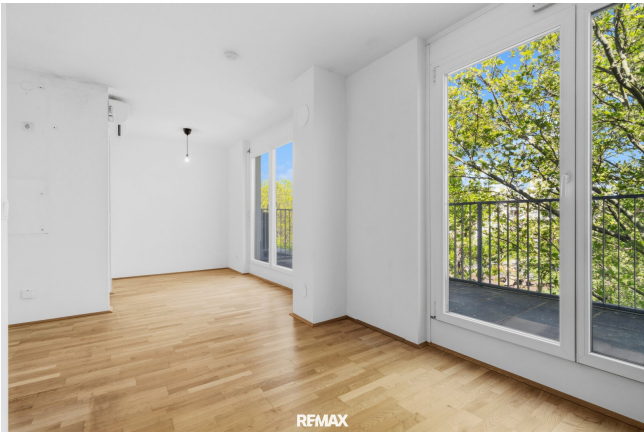


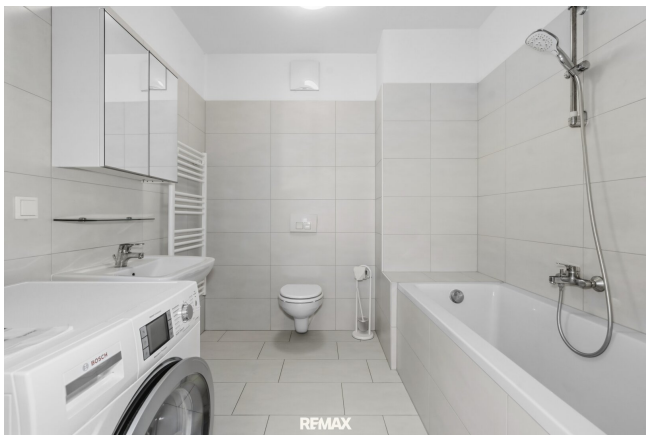
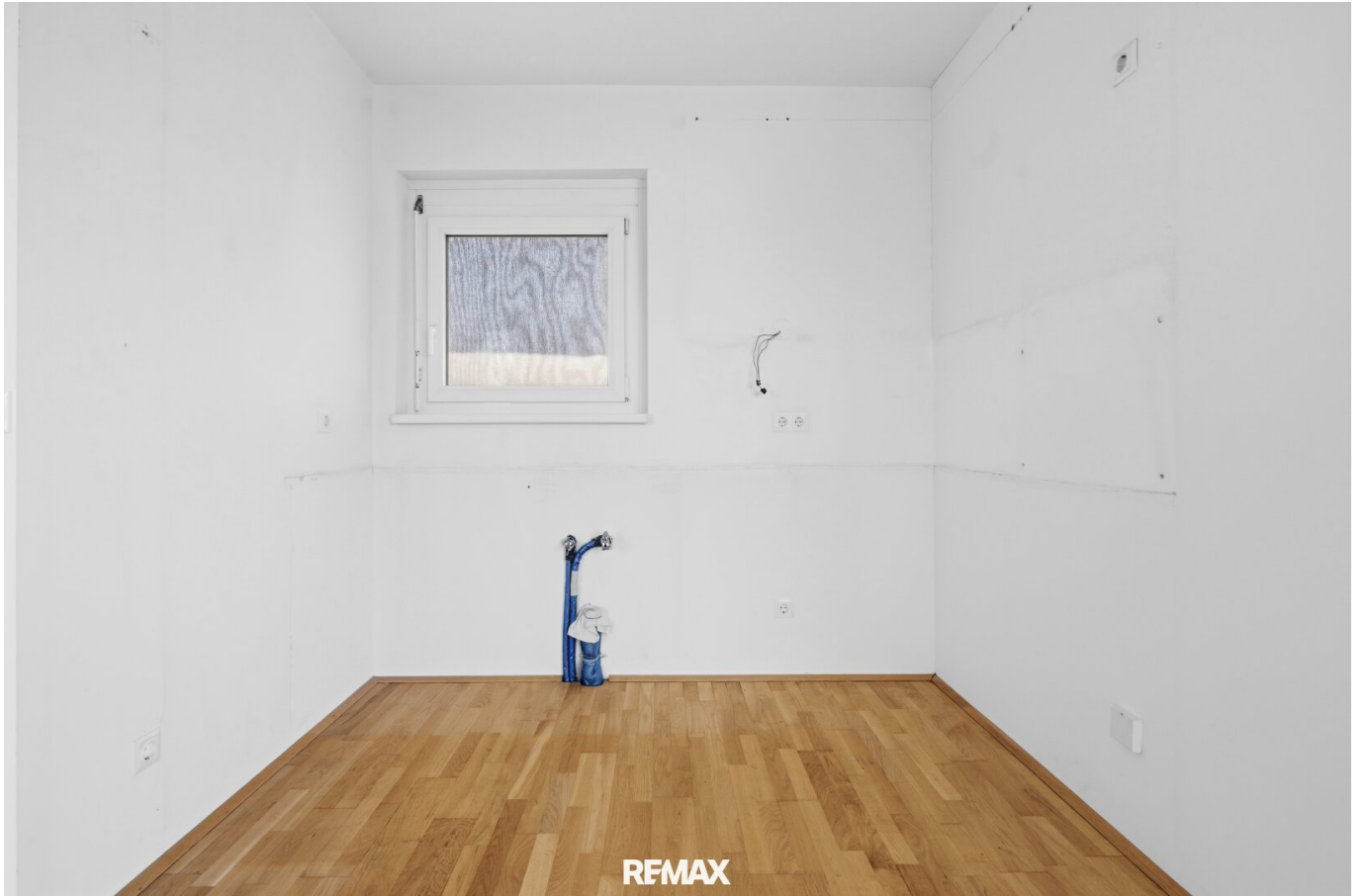
Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

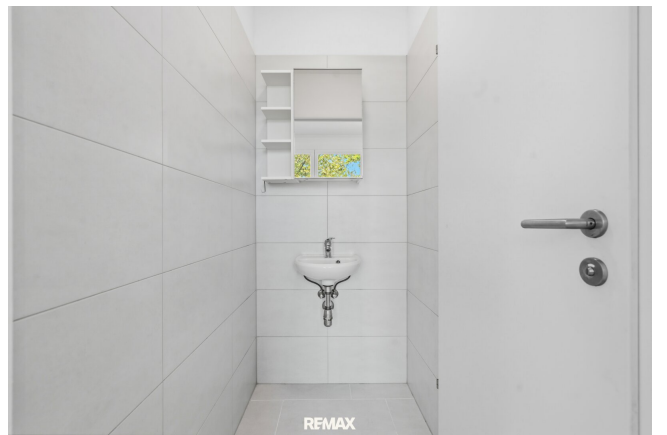
REMAX Trend

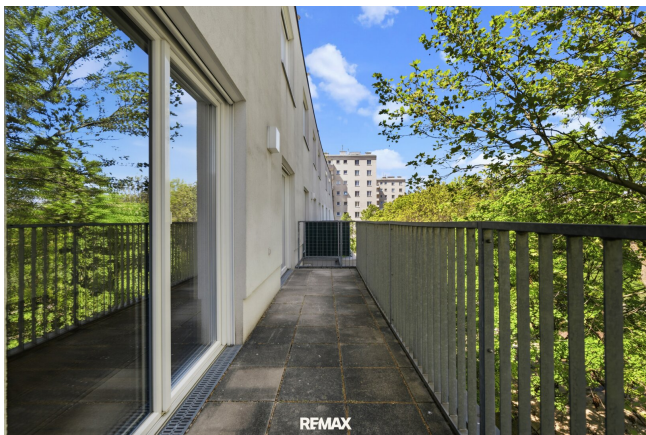


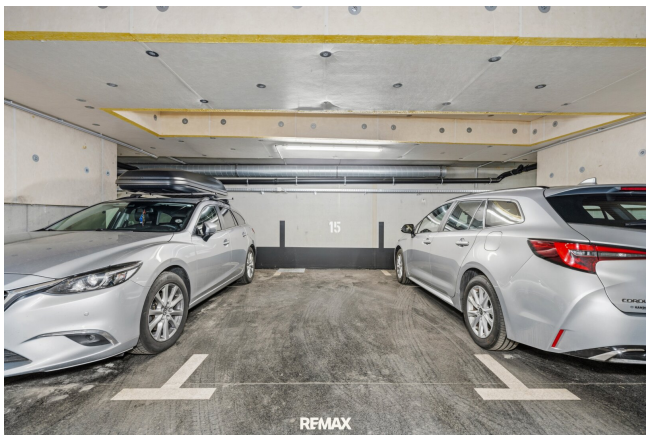














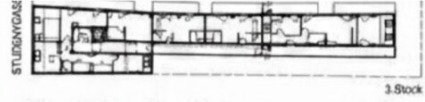
RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich

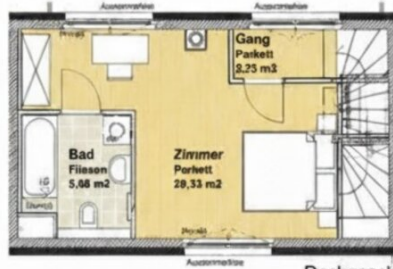


RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich



Übersicht - Geschöß



Dachgeschoß



3.Stock

WOHNHAUSANLAGE - 1110 Wien,

REWAY

Legende:



Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen auf zwei Ebenen: Moderne 2-Zimmer-Maisonette mit Terrasse & Garage!

Diese moderne **2-Zimmer-Maisonette** (BJ 2015) vereint intelligentes Wohndesign mit höchstem Komfort.

Auf zwei Etagen verteilt, bietet die Wohnung eine klare Trennung zwischen dem geselligen Wohnbereich und dem privaten Rückzugsort.

Highlights:

- **Wohlfühlklima:** Eine moderne **Klimaanlage** sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.
- **Fußbodenheizung:** Genießen Sie gleichmäßige Wärme in allen Räumen dank der effizienten Fußbodenheizung.
- **Outdoor-Oase:** Die großzügige **Terrasse** lädt zu entspannten Abenden im Freien oder zum Frühstück in der Sonne ein.
- **Komfort & Sicherheit:** Ein eigener **Garagenstellplatz** im Haus erspart die Parkplatzsuche und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.
- **Moderne Architektur:** Hochwertige Parkettböden und stilvolle Fliesen unterstreichen den Neubau-Charakter

Eckdaten im Überblick:

- **Zimmer:** 2 (Maisonette)

- **Bad** mit Wanne + WC + Gäste WC
- **Außenfläche:** Terrasse
- **Parken:** Garagenplatz (kann für 22.900,0€ erworben werden)
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Kühlung:** Klimaanlage

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

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden und ruhigen Wohngegend in **1110 Wien-Simmering**.

Öffentliche Anbindung:

- **Lindenbauergasse** (ca. 230 m): Autobuslinie **69A**.
- **Florian-Hedorfer-Straße** (ca. 270 m): Autobuslinien **69A** und **73A**. Simmering (ca. 830 m)
- **Der Verkehrsknotenpunkt Simmering:** Anschluss an die **U3**, die Schnellbahn **S80**, die Straßenbahnlinien **11, 71 und D** die Buslinien **69A** und **73A** so wie zahlreiche **Regionalbusse**.

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken und Cafés sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum **Huma Eleven** bietet zudem umfangreiche Shopping-Möglichkeiten.
- **Freizeit:** Der Böhmisches Prater und das Simmeringer Bad bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten in der direkten Umgebung.

DAVE:

Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 275.000,00 angeboten.

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet
<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

BESICHTIGUNGEN:

**Am 16. 05. 2026 zwischen 10 - 13 Uhr. (Alle 20 Minuten wird ein Termin vergeben.)
Vor Anmeldung ist unbedingt notwendig: online, telefonisch oder per E-Mail.**

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