

## **Urban Escape - das perfekte Wohnhaus im Kleingarten!**



**Objektnummer: 6718**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

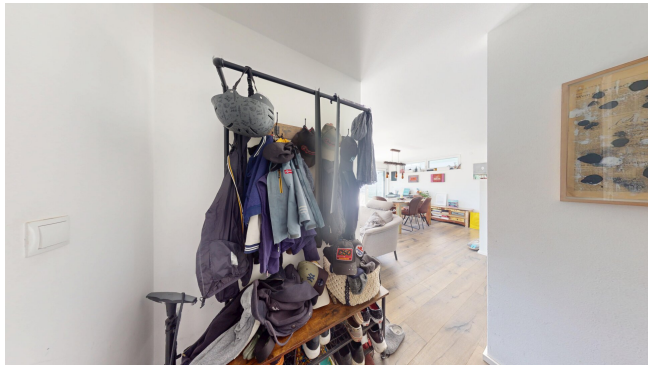
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

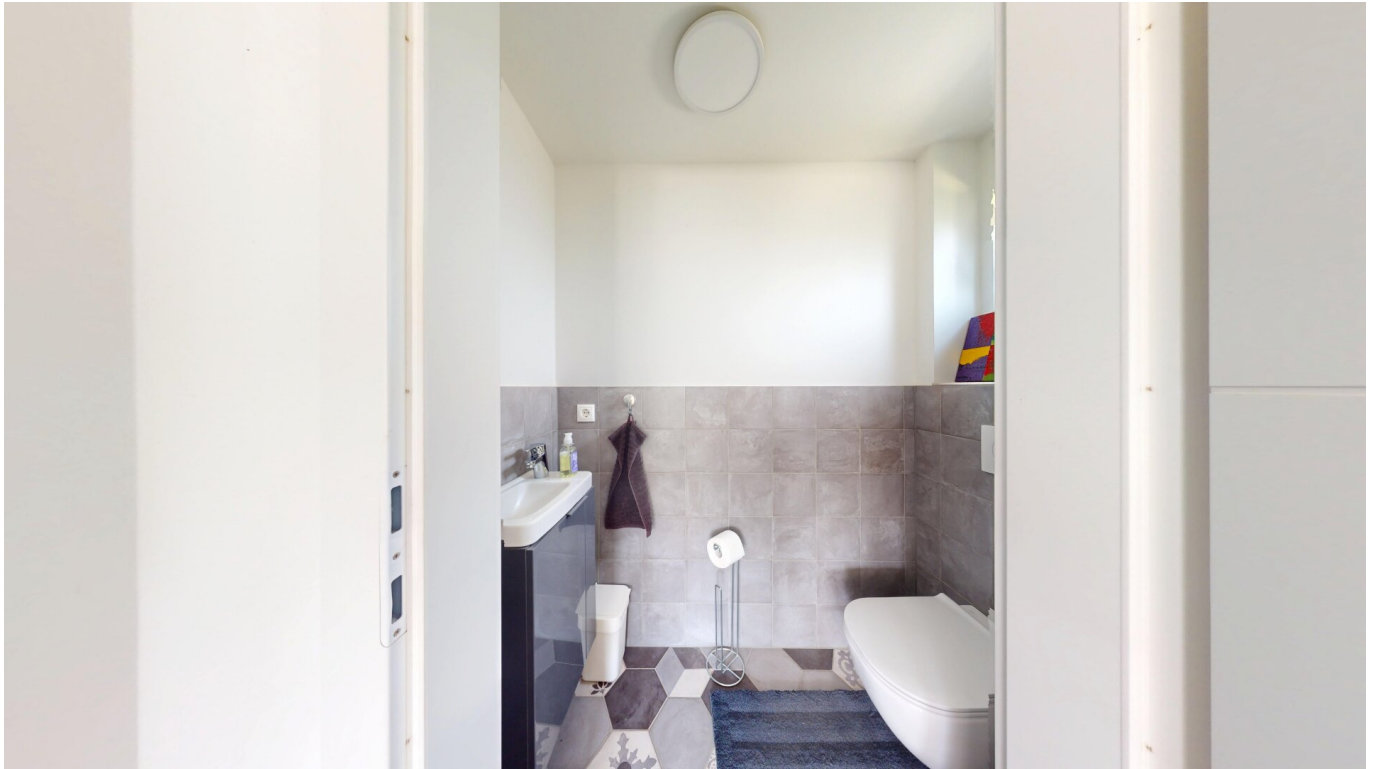
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien



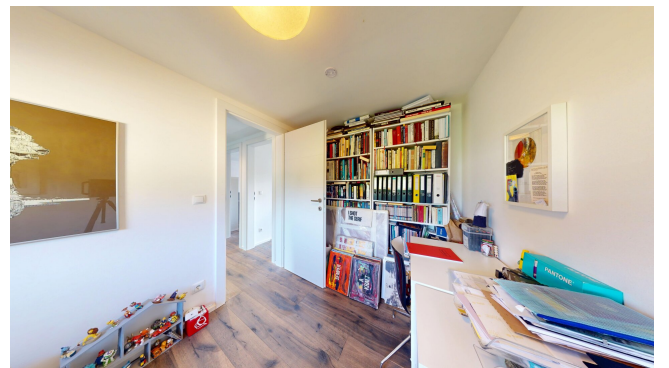








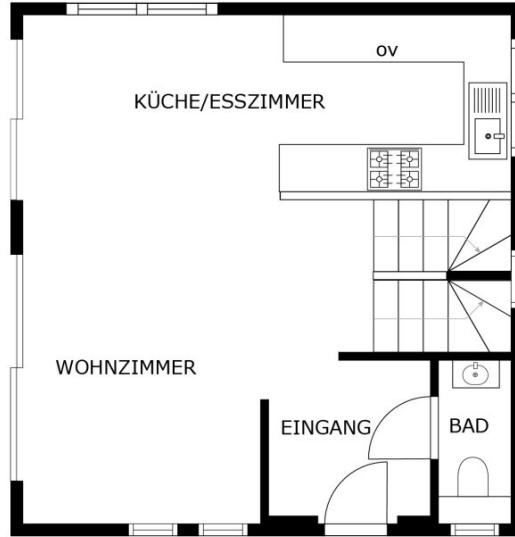








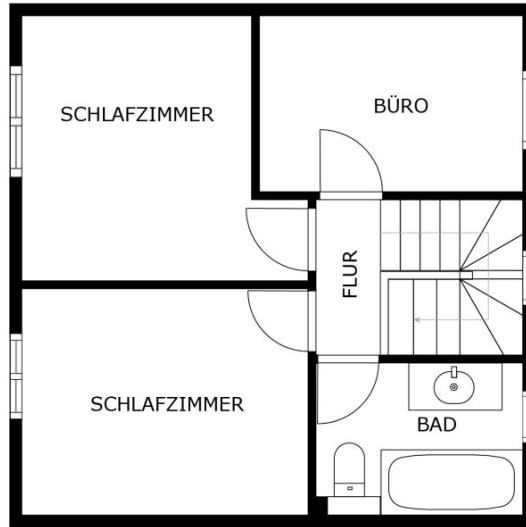




STOCKWERK 2

ANGABEN OHNE GEWÄHR

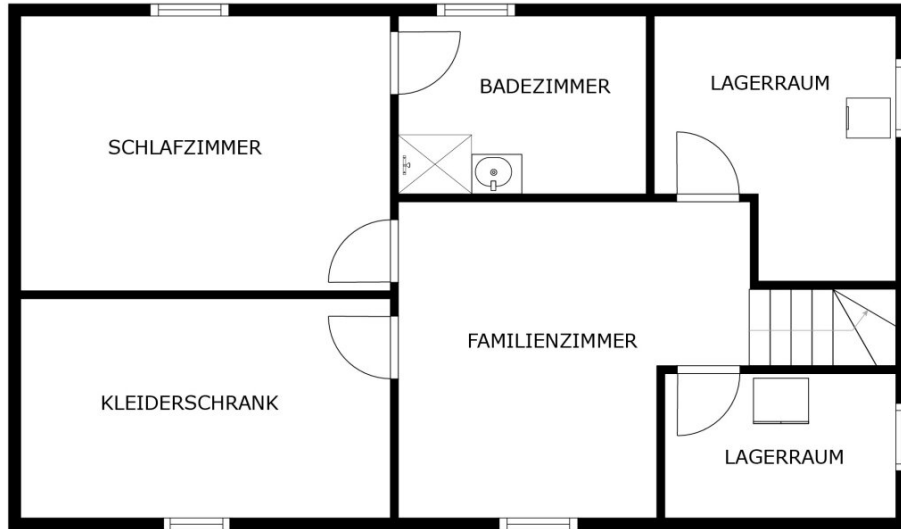




STOCKWERK 3

ANGABEN OHNE GEWÄHR





STOCKWERK 1

ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

Diese Kleingarten-Wohnhaus eignet sich für Paare und Familien mit ganz besonderen Ansprüchen, weil es in allen Aspekten perfekt durchdacht und optimiert wurde. Es ermöglicht ein zukunftsweisendes Leben im Grünen in einem kompakten aber vollwertigen Haus mit ausreichendem Eigengarten in zentraler Lage der Stadt Wien und des Bezirks Simmering mit perfekter Anbindung zu Innenstadt, Flughafen, Hauptbahnhof und Autobahnnetz.

### LAGE

**Hervorragender Freizeitwert** - Das Haus befindet sich im Kleingartenverein Simmeringer Haide, einem der wohl beliebtesten Grätzln von Simmering. Man lebt dort in einer grünen Kleingartenidylle aber gleichzeitig in zentralster Simmeringer Lage fußläufig zum Verkehrsknotenpunkt Simmeringer Platz von wo aus praktisch alles sehr rasch erreichbar ist. Das Grundstück befindet sich auch innerhalb der Anlage an optimaler Stelle, weil mit einem Kfz zugefahren und am Grundstück geparkt werden kann.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

**Fühlt sich an wie ein Leben im Haus der Zukunft** - die Liegenschaft trägt allen Megatrends des Wohnens Rechnung. Kompakte Bauweise mit effizienter aber gleichzeitig offen gestalteter Wohnraumnutzung. Die einzelnen Wohnbereiche und auch der Außenbereich mit Terrasse und Garten gehen fließend ineinander über. Die verwendeten Materialien sind durchwegs hochwertig, langlebig, modern und zukunftsweisend. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden optimal genutzt, das Haus steht genau richtig ausgerichtet am Grundstück, sodaß trotz kompakter Grundstücks- und Wohnfläche ein Gefühl von großzügigem Wohn- und Gartenbereich entsteht. Die Liegenschaft stellt somit ein Musterbeispiel für auch künftig noch leistbares Wohnen in einem eigenen Haus mit Eigengrund mitten in der Stadt dar.

Das Erdgeschoß bildet das Zentrum des Hauses, ist offener gestaltet mit Eingangsbereich, tailliertem Wohnzimmer mit Wohn- und Essbereich, offener Küche und Ausgang zur weitläufigen Terrasse und dem Garten. Auf dieser Ebene befindet sich auch eine Toilette mit Handwaschbecken.

Die anderen Ebenen sind über ein offenes, helles Treppenhaus verbunden.

Im Obergeschoß sind separate Rückzugsbereiche für die einzelnen Familienmitglieder eingerichtet. Es befinden sich dort drei separate Räume, die zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich auf dieser

Ebene das große Badezimmer mit Wanne und zweiter Toilette.

Im Untergeschoß ist ein sehr geräumiger Wohnkeller eingerichtet, der einerseits als großzügiger Stauraum aber natürlich auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Derzeit sind dort ein Fitness- und Spielzimmer, ein großer Schrankraum, ein weiteres Schlaf- bzw. Gästezimmer, ein weiteres Bad mit Möglichkeit für eine Sauna, ein Vorratsraum sowie ein Technik- und Wirtschaftsraum eingerichtet.

Der Garten ist so ausgerichtet, dass man den ganzen Tag Sonne im Garten hat. Es kann am Grundstück geparkt werden.

Das Haus ist neuwertig und kann bezogen werden wie es ist. Die derzeitigen Eigentümer haben wirklich keine Möglichkeit der Optimierung ausgelassen. Das Haus wird mittels Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt und ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Alle Fenster sind mit Raffstores zur Beschattung ausgestattet. Das Haus verfügt an einer Vielzahl von Stellen über hochwertige Sonderausstattungen, die im Zuge einer Besichtigung erläutert werden können.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Einzigartigkeit und zukunftsweisende Gestaltung der Liegenschaft, die hervorragende Lage, die Entwicklung des Grätzls, die ausgezeichnete Anbindung und Nahversorgung hervorragenden Wohnkomfort in einem eigenen, vollwertigen Haus mit Eigengrund 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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap