

## **Erstbezug Dachgeschosswohnung in TOP Lage von Simmering!**



**Objektnummer: 1751/227**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	81,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

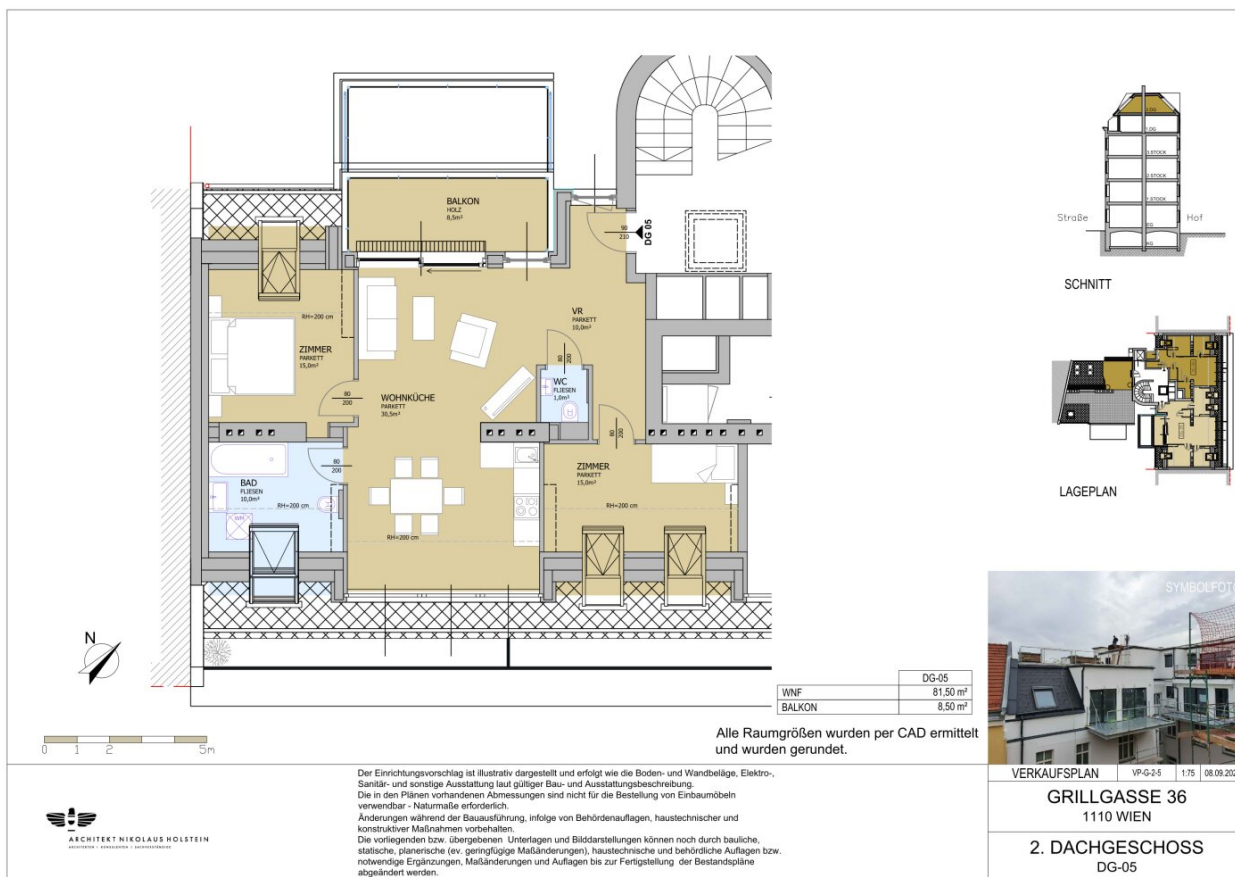








AUTHENTIC  
REALESTATE



# Objektbeschreibung

## **Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon – Erstbezug in ruhiger Lage**

Zur Vermietung/Verkauf gelangt diese hochwertig ausgeführte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Erstbezug in der Grillgasse im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Auf rund 81,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der ca. 8,5 m<sup>2</sup> große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Ausstattung ist besonders hochwertig: Edle Bodenbeläge und moderne Fenster schaffen ein stilvolles Gesamtbild. Für maximalen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen, während eine Klimaanlage auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Anleger.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Grillgasse liegt in einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Wohngegend in Simmering. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgen nahegelegene Parkanlagen und Freizeitmöglichkeiten.

## **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in Gehweite und bieten eine schnelle Verbindung zur U-Bahn sowie ins Wiener Stadtzentrum. Auch die S-Bahn ist gut erreichbar. Mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen und die Südosttangente (A23).

## **Highlights auf einen Blick:**

- Erstbezug im Dachgeschoss
- 3 Zimmer auf ca. 81,5 m<sup>2</sup>
- Balkon mit ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Helle, freundliche Räume
- Ab sofort bezugsfertig
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap