

Erstbezug Dachgeschosswohnung in TOP Lage von Simmering!



Objektnummer: 1751/227

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	81,50 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	282,60 €
Provisionsangabe:	

15.084,00 € 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

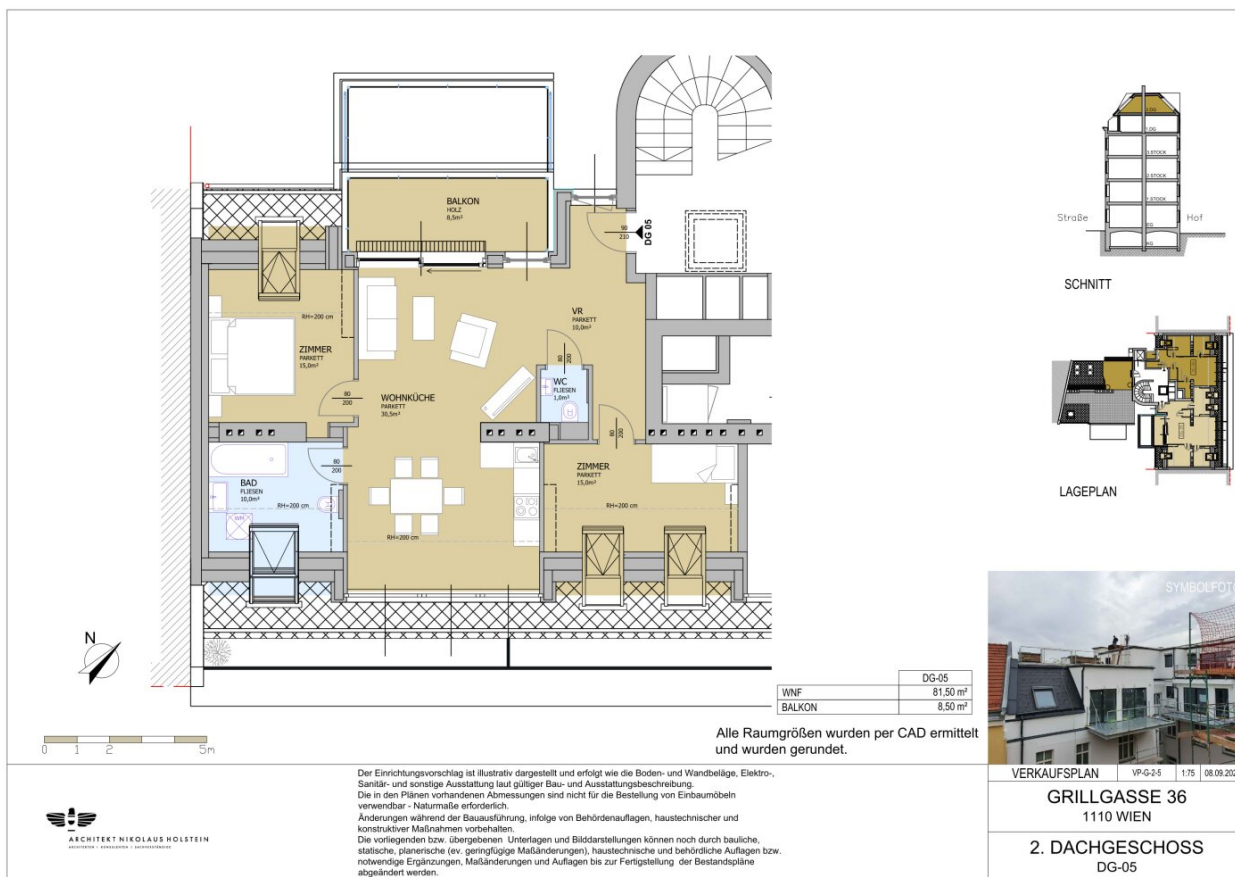








AUTHENTIC
REALESTATE



Alle Raumgrößen wurden per CAD ermittelt und wurden gerundet.

Der Einrichtungsvorschlag ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie die Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich.
Änderungen während der Bauausführung, infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Die vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen und Bildarstellungen können noch durch bauliche, statische, planerische (ev. geringfügige Maßänderungen), haustechnische und behördliche Auflagen bzw. notwendige Ergänzungen, Maßänderungen und Auflagen bis zur Fertigstellung der Bestandspläne abgeändert werden.



VERKAUFSPLAN	VP-G-2-5	1:75	08.09.2020
GRILLGASSE 36 1110 WIEN			
2. DACHGESCHOSS DG-05			

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 m² Wohnfläche erwarten Sie lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Der ca. 8,5 m² 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 m²
- Balkon mit ca. 8,5 m²
- 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