

Townhouse - Once in a Lifetime Chance!



Objektnummer: 6761

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	174,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Garten:	19,00 m ²
Keller:	44,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	241,74 €
USt.:	28,67 €
Provisionsangabe:	

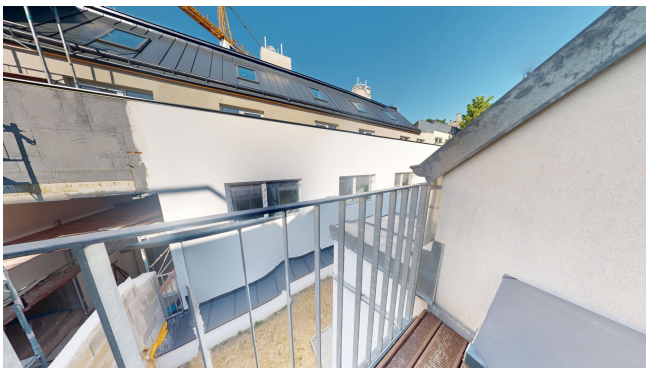
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH



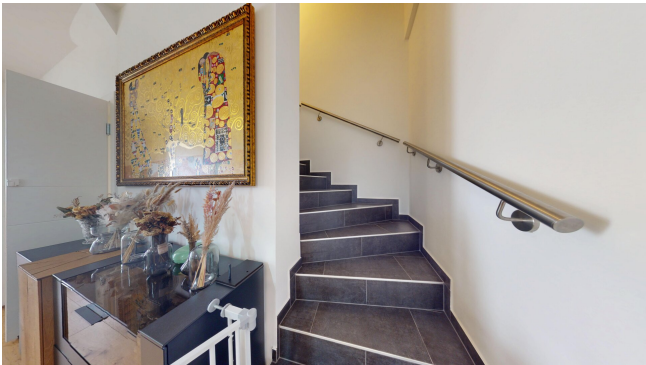








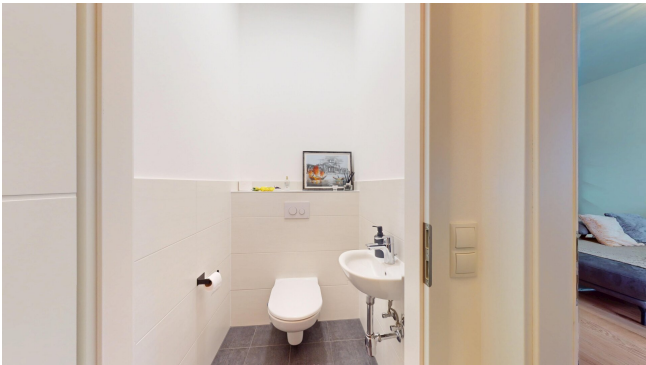






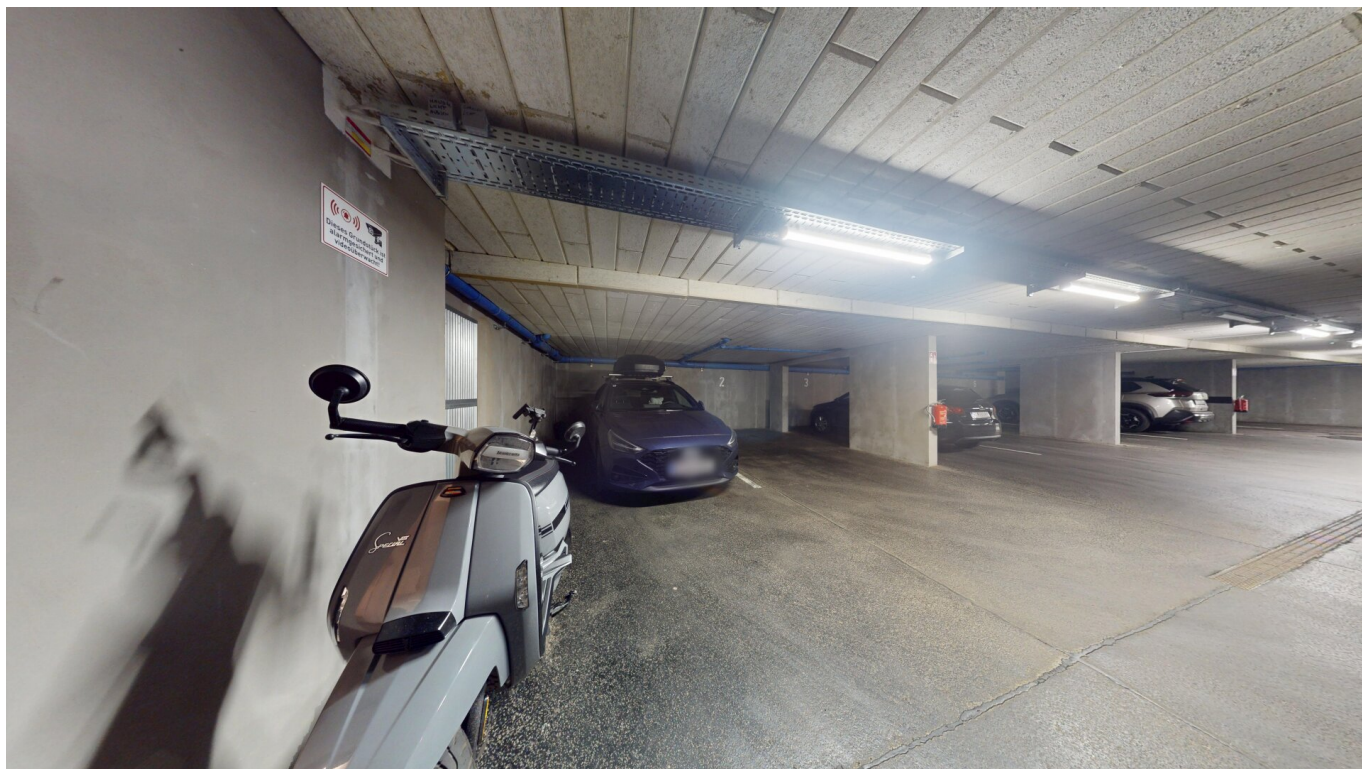


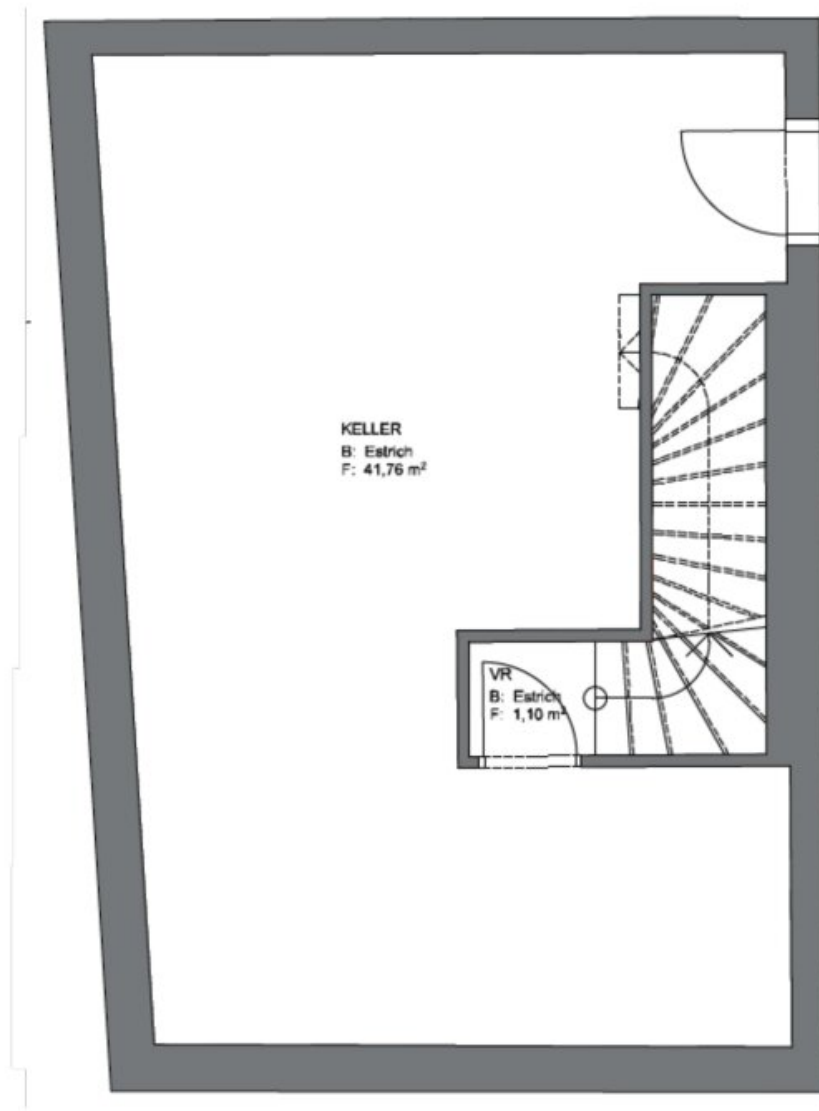




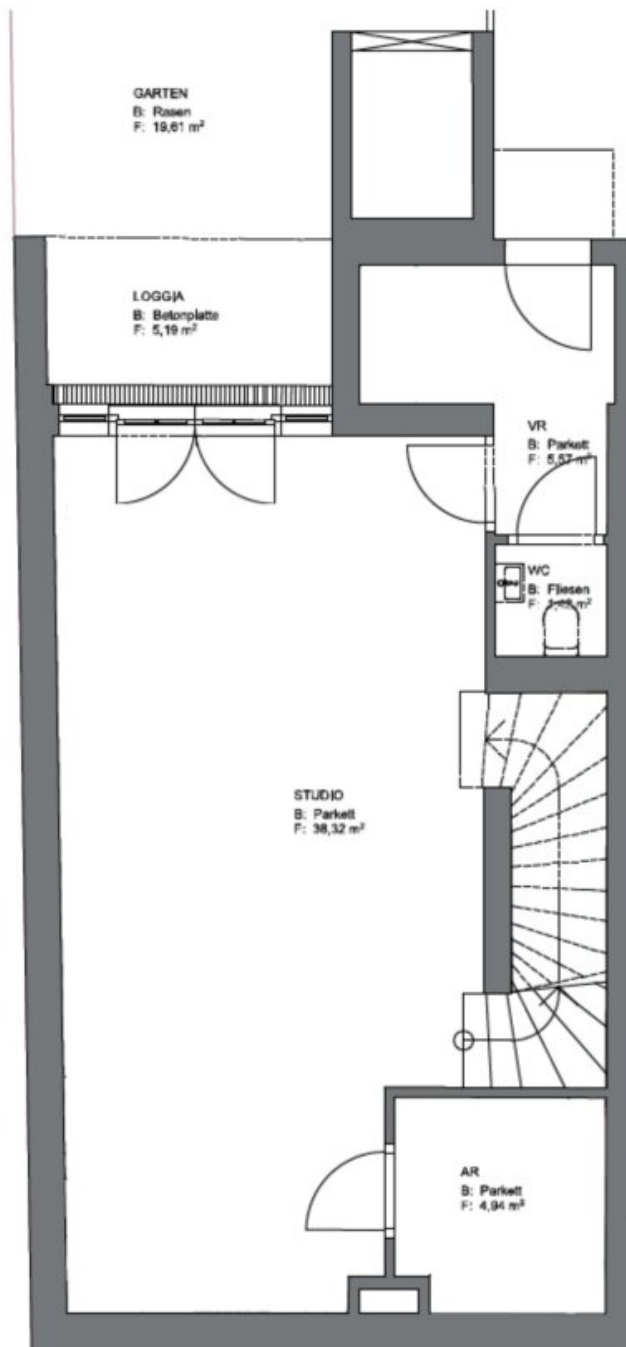




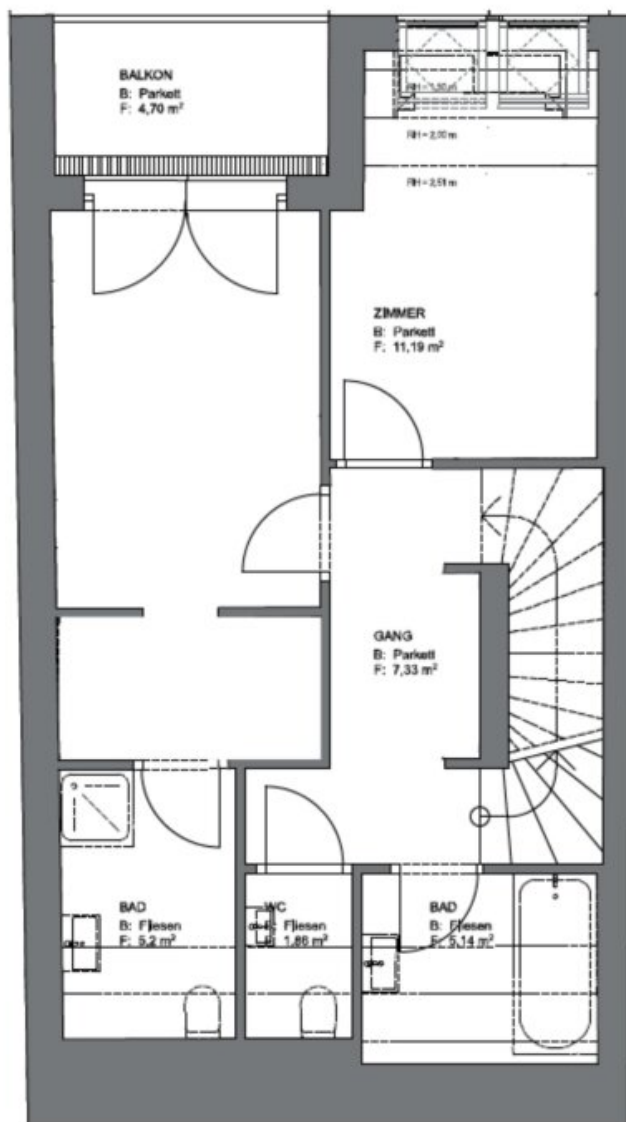




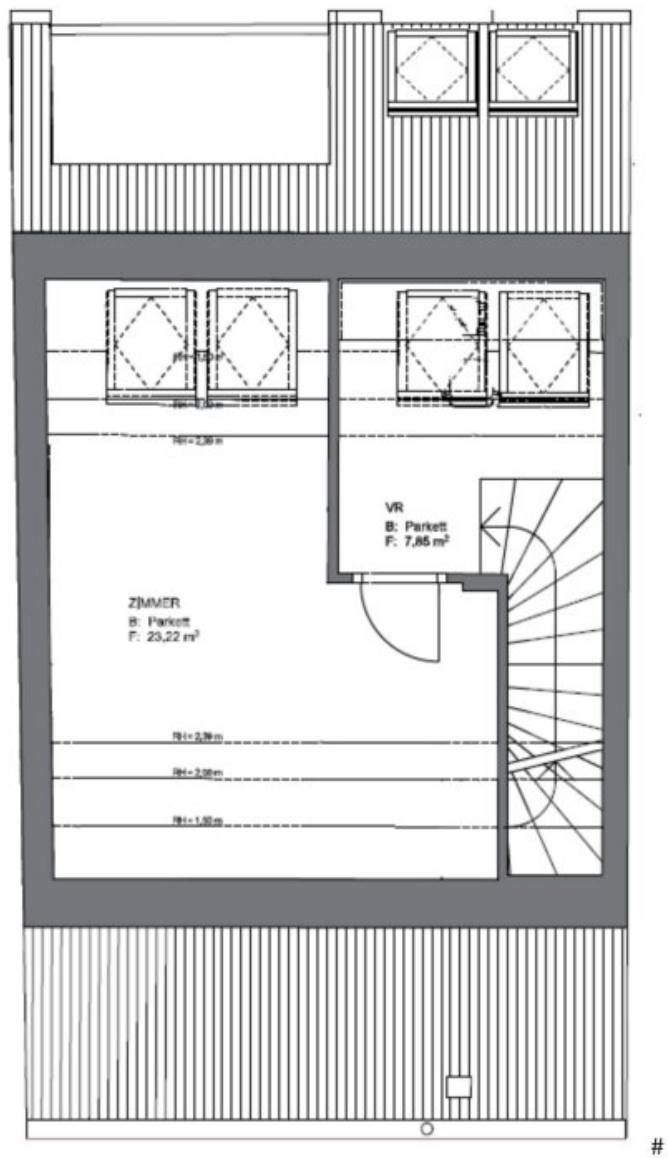
Internal



Internal



Internal



Internal

Objektbeschreibung

Dieses Townhouse ist vor allem für Paare und Familien zur Eigennutzung geeignet und verfügt über unschlagbare Anbindung und Nahversorgung sowie Top-Freizeitwert. Das Haus erstreckt sich mit Wohnkeller über insgesamt 4 Etagen, hat Balkon, Loggia und Eigengarten sowie einen Garagen-Kfz-Abstellplatz.

3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

LAGE

Zentralste Lage und hoher Freizeitwert - Dieses Townhouse befindet sich in einem der zentralsten und attraktivsten Grätzl von Simmering mit hervorragender öffentlicher Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus praktisch vor der Tür). Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit perfekter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits ruhige Lage und hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Viel Platz, ungestörte Freiflächen und perfekte Raumnutzung - Hier haben Paare und Familien viel Platz auf effizient genutztem, weitläufigem Raum. Der Grundriss ist perfekt, weil er separate Bereiche für die einzelnen Familienmitglieder aber auch zentrale Begegunzonen bietet. Das Townhouse erstreckt sich über insgesamt 4 Ebenen. Im 2. OG befindet sich ein großer Raum und eine schöne Galerie. Im 1. OG hat man über den Flur zentral begehbar 2 großzügige Zimmer, eines davon mit angeschlossenem Schrankraum und Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem Zugang zum Balkon, ein weiteres separates WC mit Handwaschbecken und auch noch ein Gästebad mit Wanne. Das Erdgeschoß ist sehr offen gestaltet und bildet das Zentrum des Hauses mit großem Studio, offener, hochwertiger Küche, großem Abstellraum, Vorzimmer, WC mit Handwaschbecken, Ausgang zur Loggia und

anschließendem Eigengarten. Der Wohnkeller umfasst einen sehr großen, flexibel nutzbaren Raum und einen kleineren Abstellraum, der auch den direkten Zugang zum direkt anschließenden Garagen-Kfz-Stellplatz bietet.

AUSSTATTUNG:

Wohlbefinden durch helle Räume und neuwertige Qualitätsaustattung - Dieses Townhouse wurde ausschließlich von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam damit umgegangen ist. Das Haus fühlt sich deshalb wie ein Erstbezug an. Es ist mit hochwertigen Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Nassräumen und Vorraum ausgestattet und wird mit Fernwärme über eine Fussbodenheizung beheizt. Das Haus ist voll klimatisiert und verfügt über ausgezeichnete Energieeffizienz. An den Fenstern und Türen gibt es elektrische Außenjalousien und Insektenschutz. Das Haus wird mit sehr hochwertiger Küche, Badezimmereinrichtung und Einbauschränke im 2. OG ansonsten unmöbliert übergeben.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die unschlagbare Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss des Hauses und die ungestörten Freiflächen hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis. Besonderes Highlight: im Kaufpreis ist ein schöner, direkt über den Keller zugänglicher Garagen-Kfz-Stellplatz inkludiert. Es gehört auch ein weiteres Kellerabteil im Hauptgebäude zum Haus.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap