

Flexible 4-Zimmer-Option: Premium-Neubauwohnung mit großer Westterrasse!



Objektnummer: 299596

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dreherstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,72 m ²
Nutzfläche:	108,17 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,43 m ²
Kaufpreis:	479.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.428,21 €
Betriebskosten:	175,53 €
USt.:	19,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

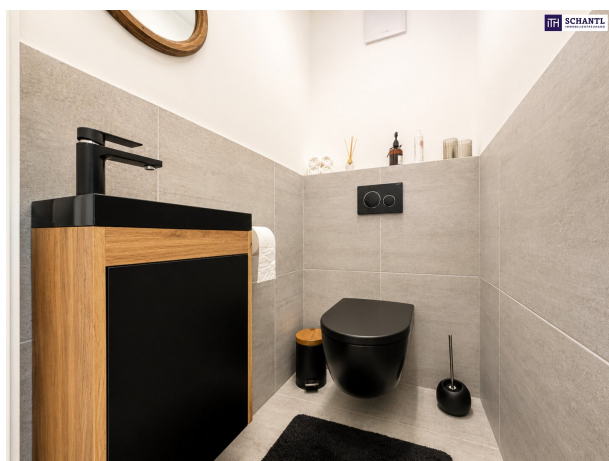


Patrick Spreitzer, BA, MA

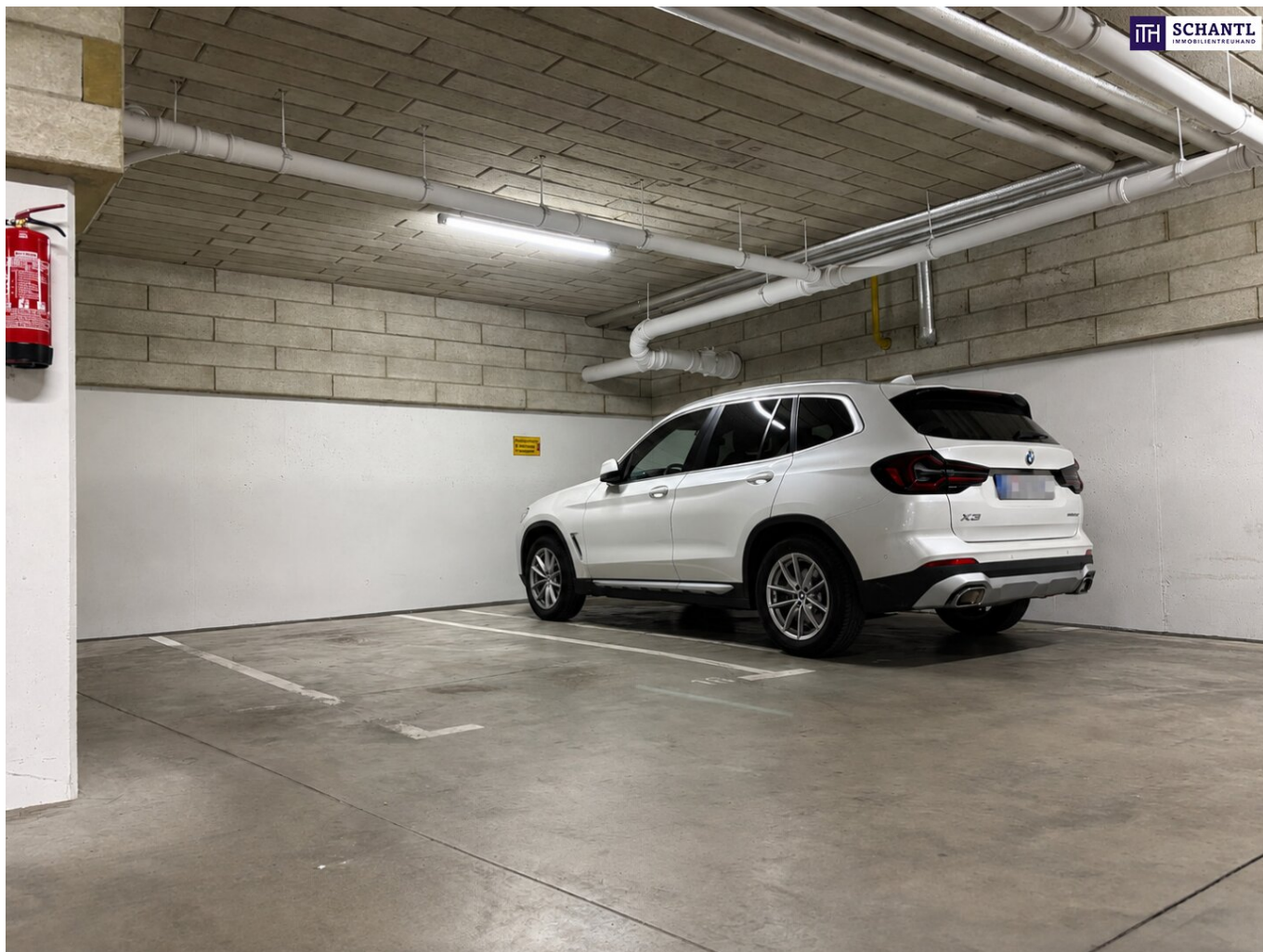
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



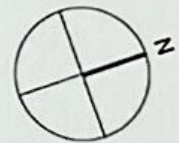
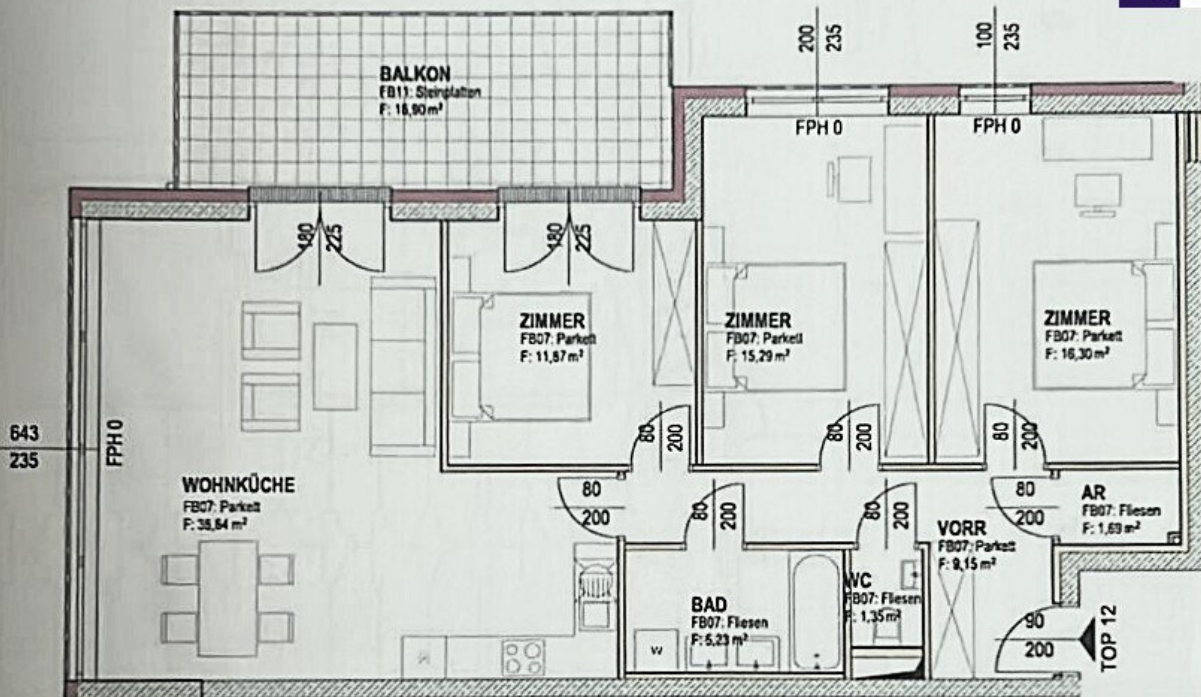












Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, moderner Ausstattung und wertvoller Grundrissflexibilität. Laut ursprünglichem Plan war die Wohnung als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert – ideal für alle, die zusätzlichen Raum für Familie, Homeoffice, Gäste oder individuelle Wohnbedürfnisse suchen.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung als besonders großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohngefühl. Durch die ursprüngliche Planung als 4-Zimmer-Variante besteht jedoch die Möglichkeit, die Raumaufteilung wieder entsprechend anzupassen.

Auf rund 100 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und hochwertiger Ausstattung. Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 16,90 m² großen Westterrasse. Diese bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum besonders in den warmen Monaten auf attraktive Weise.

Die hochwertige Küche mit Markengeräten fügt sich elegant in das moderne Wohnkonzept ein und kann separat übernommen werden. Die Ausstattung der Wohnung unterstreicht den gehobenen Anspruch: Klimaanlage, Sicherheitstür mit elektrischem Schloss, deckenhohe flächenbündige Türen, moderne Sanitärräume sowie ein Wohnhaus aus dem Baujahr 2021 schaffen ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente.

Diese Wohnung spricht besonders Käuferinnen und Käufer an, die eine moderne Neubauwohnung mit hochwertiger Ausstattung suchen und gleichzeitig Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Ob großzügiges Wohnen zu dritt, Familienlösung mit zusätzlichem Zimmer oder komfortables Homeoffice-Konzept – der ursprüngliche 4-Zimmer-Grundriss eröffnet vielseitige Perspektiven.

Ausstattung & Highlights: Klimaanlage | Sicherheitseingangstür mit elektronischem Türschloss | Deckenhohe & flächenbündige Innentüren | Hochwertige Bodenbeläge | Badezimmer mit Badewanne & Walk-in-Dusch | separates WC

Wohnfläche: ca. 99,72 m² + 16,90 m² Balkon + 2,43 m² Keller

Kaufpreis: € 479.000.-

Ablöse Küche: € 30.000.-

Kaufpreis Garage: € 30.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie, diese tolle Wohnung wird nicht lange zu haben sein!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap