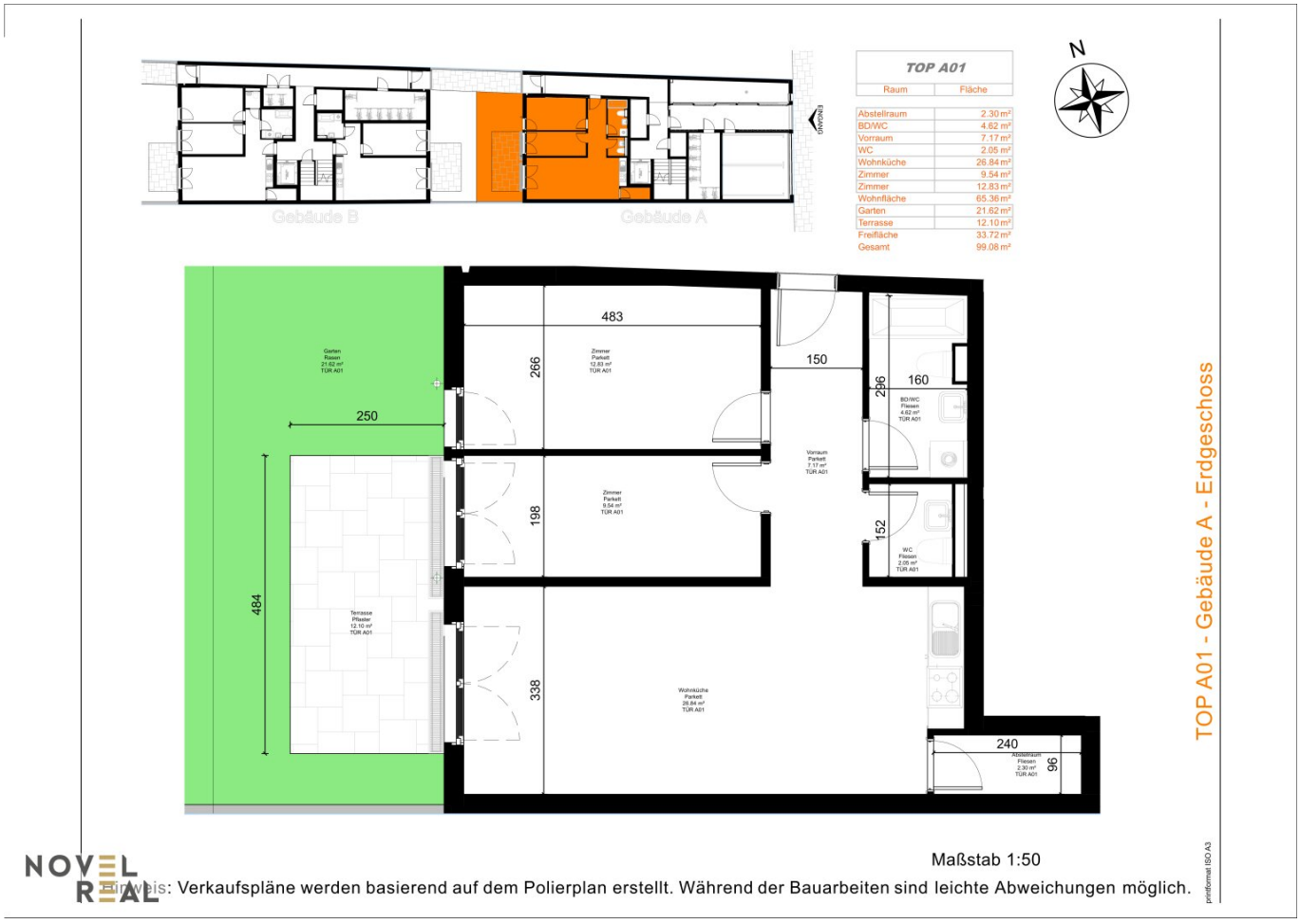
Ein Zuhause mit Stil – Wohnen auf höchstem Niveau



Objektnummer: 6006

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,40 m²
Nutzfläche:	99,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	21,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	338.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

Objektbeschreibung

T +43 680 111 76 60
H +43 680 111 76 60
F +43 (1) 3614014-15

Diese Wohnung des Neubau-Projektes überzeugt durch eine durchdachte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Komfort, Effizienz und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Highlights des Projekts

- **Neubau-Erstbezug in Top-Qualität**

  Modernes Wohngefühl vom ersten Moment an – architektonisch anspruchsvoll und hochwertig umgesetzt.

- **Durchdachte Grundrisse & grüne Ausblicke**

  Lichtdurchflutete Räume und clevere Raumaufteilungen – teilweise mit herrlichem Blick ins Grüne.

- **Exklusive Ausstattung**

  Fußbodenheizung für behagliche Wärme, außenliegender Sonnenschutz für angenehmes Raumklima sowie Klimavorbereitung im Dachgeschoss sorgen für höchsten Wohnkomfort.

- **Freiflächen für jede Einheit**

  Ob Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten – jede Wohnung bietet ihre eigene private Oase im Freien.

- **Komfortable Parklösung**

  Zwei Stellplätze in der hauseigenen Garage – bequem und sicher.

- **Ideal für Eigennutzer und Anleger**

  Perfekt als gemütliches Eigenheim oder zukunftssichere Vorsorgewohnung.

Ausstattung auf Premium-Niveau

Heizung & Warmwasser

Wohlige Wärme garantiert: Jede Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, betrieben durch eine moderne Luftwärmepumpe – energieeffizient und kostensparend.

Fassade & Fenster

Die 14 cm starke Styropor-Dämmung (SPS plus) sorgt in Kombination mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern und Velux-Dachflächenfenstern für ausgezeichneten Schall- und Wärmeschutz. Außenrollläden bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Böden & Fliesen

Edles, geöltes Eichenparkett in den Wohnräumen schafft eine natürliche und warme Atmosphäre. Im Badezimmer unterstreichen großformatige, matte Wandfliesen in Weiß (60 x 30 cm) und elegante graue Bodenfliesen das moderne Design.

Sanitärausstattung

Stilvoll und funktional: Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet, die modernes Design mit hoher Alltagstauglichkeit verbinden.

Innentüren

Schlichte Eleganz: Weiß lackierte, glatte Türen runden das stimmige Gesamtbild harmonisch ab.

Der Kaufpreis für Anleger beträgt € 338.000 € zzgl. 20% USt.

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt € 367.000.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap