

# Ein Zuhause mit Stil – Wohnen auf höchstem Niveau



TOP A01 - Gebäude A - Erdgeschoss

**NOVEL REAL**

Wichtig: Verkaufspläne werden basierend auf dem Polierplan erstellt. Während der Bauarbeiten sind leichte Abweichungen möglich.

Maßstab 1:50

professionell BDA

**Objektnummer: 6006**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 stehen wir 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 zukunftsichere 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 Sanitäreinrichtungen 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 allein 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