

**Erstbezug - 500m zur U3 -  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ruhiger  
Sonnenterrasse - Klimaanlage**



**Objektnummer: 8617**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien, Simmering             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,35 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 117,15 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,85                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 535.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



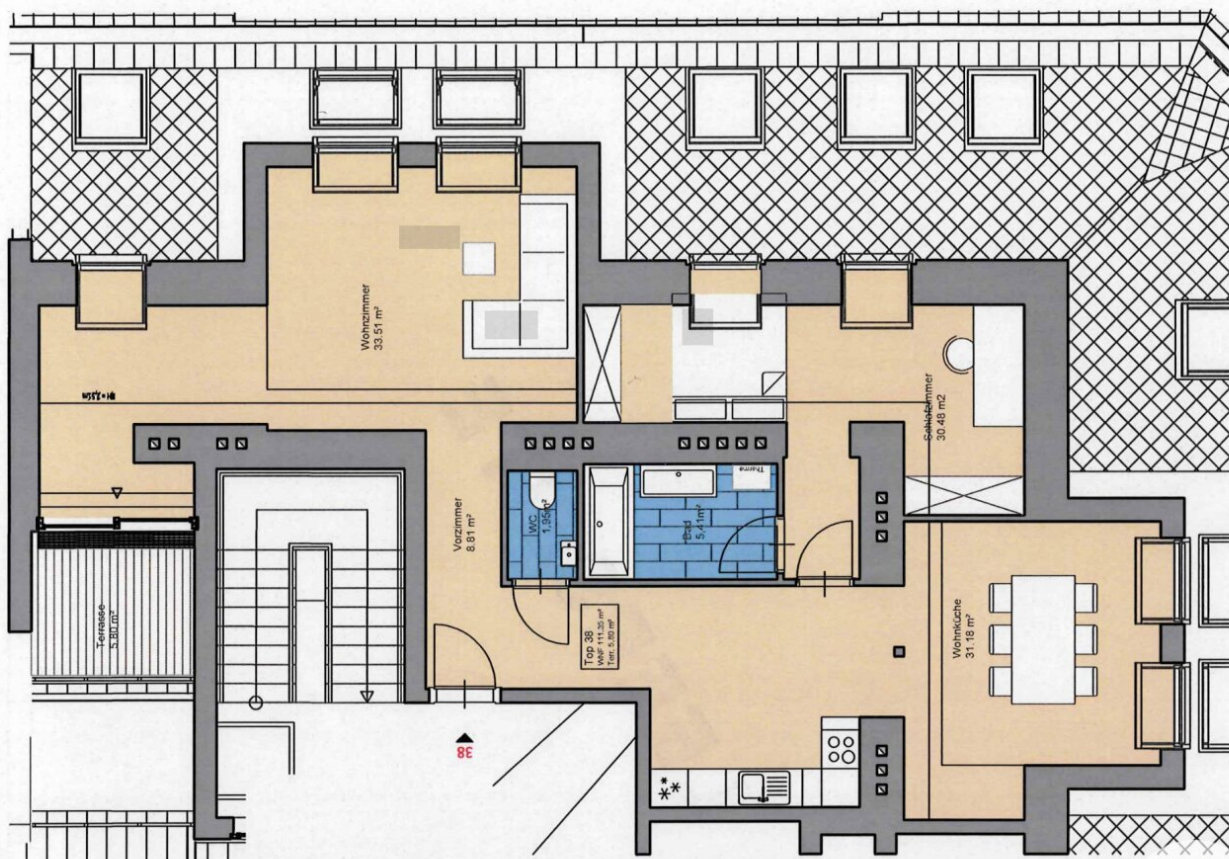
**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995







4

## Objektbeschreibung

Die moderne Architektur überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, einer offenen Wohnküche und einem großzügigen Wohnbereich ideal für Begegnung und Gemeinschaft. Diese hochwertige **Erstbezugs-Dachgeschosswohnung** im 2. DG ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Von der ca. 5,8 m<sup>2</sup> Terrasse genießen Sie einen atemberaubenden Fern- und Stadtblick über die Dächer Wiens, der perfekte Ort für Sonnenaufgänge mit Kaffee oder entspannte Abende zu zweit. Drei vollwertige Zimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC bieten Komfort für Paare, kleine Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit Rückzugsräumen verbinden möchten. Die U3-Station Zippererstraße erreichen Sie bequem in 5 Gehminuten und gelangen von dort in nur rund **15 Minuten zum Stephansplatz**. Die S-Bahn-Station St. Marx ist zudem der ideale Einstiegspunkt, um in wenigen Minuten den Flughafen Wien zu erreichen.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 111,35m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 117,15 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Vorraum
- Wohnbereich
- Wohnküche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- Fliesen- & Parkettböden
- Fußbodenheizung
- **Erstbezug**
- **Klimaanlage vorbereitet**
- Kellerabteil

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in aufstrebender Lage in 1110 Wien-Simmering einem Bezirk, der urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Gastronomie sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Hyblerpark lädt zum Spazieren und Entspannen ein, während die U3-Station Zippererstraße sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe eine ausgezeichnete Anbindung ins Wiener Stadtzentrum garantieren. Auch die Anbindung an die A23 Südosttangente ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

280m zum Autobus 74A - "Fickeysstraße"

350m zur Straßenbahn 71 - "Litfaßstraße"

500m zur U-Bahn U3 - "Zippererstraße"

500m zur Straßenbahn 6, 71 - "Zippererstraße"

550m zum Autobus 15A, 74A, 80A - "Zippererstraße"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare**

**Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.