

Neue Mitte Simmering- Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnbereich KI-generiert

Objektnummer: 1609/45804

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,98 m ²
Nutzfläche:	59,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	39,03 m ²
Keller:	3,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	369.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

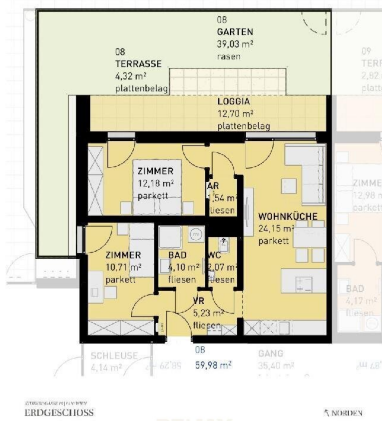
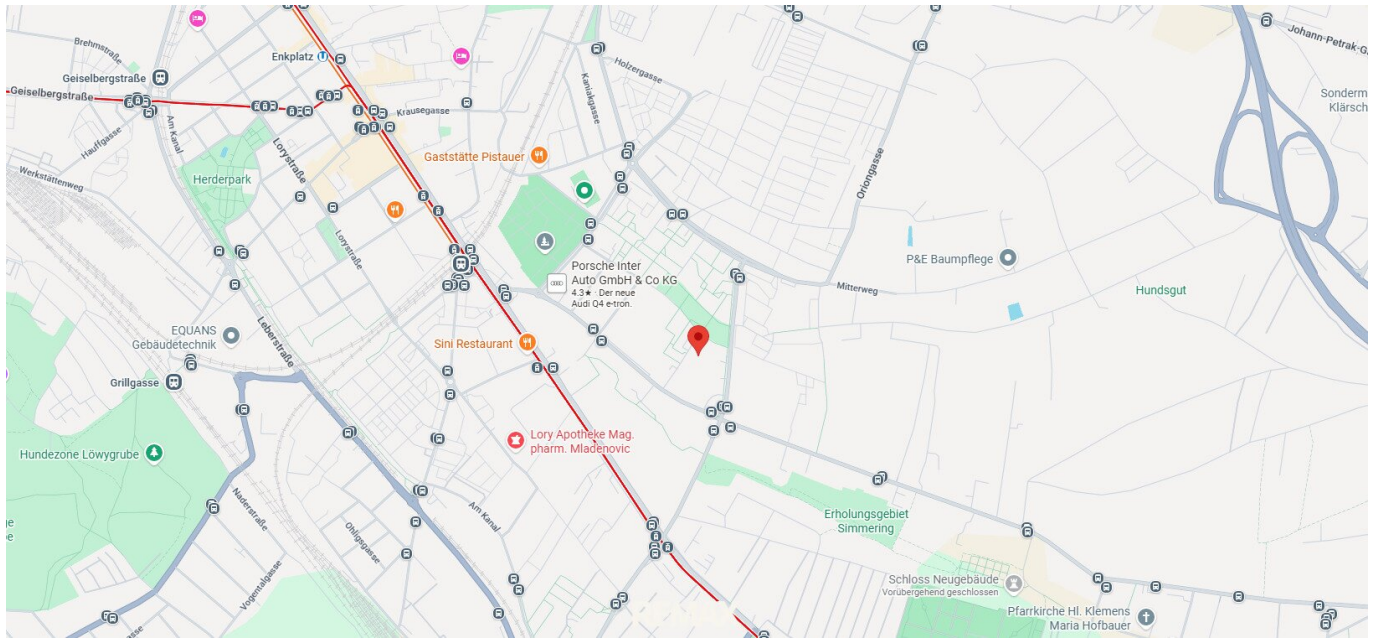


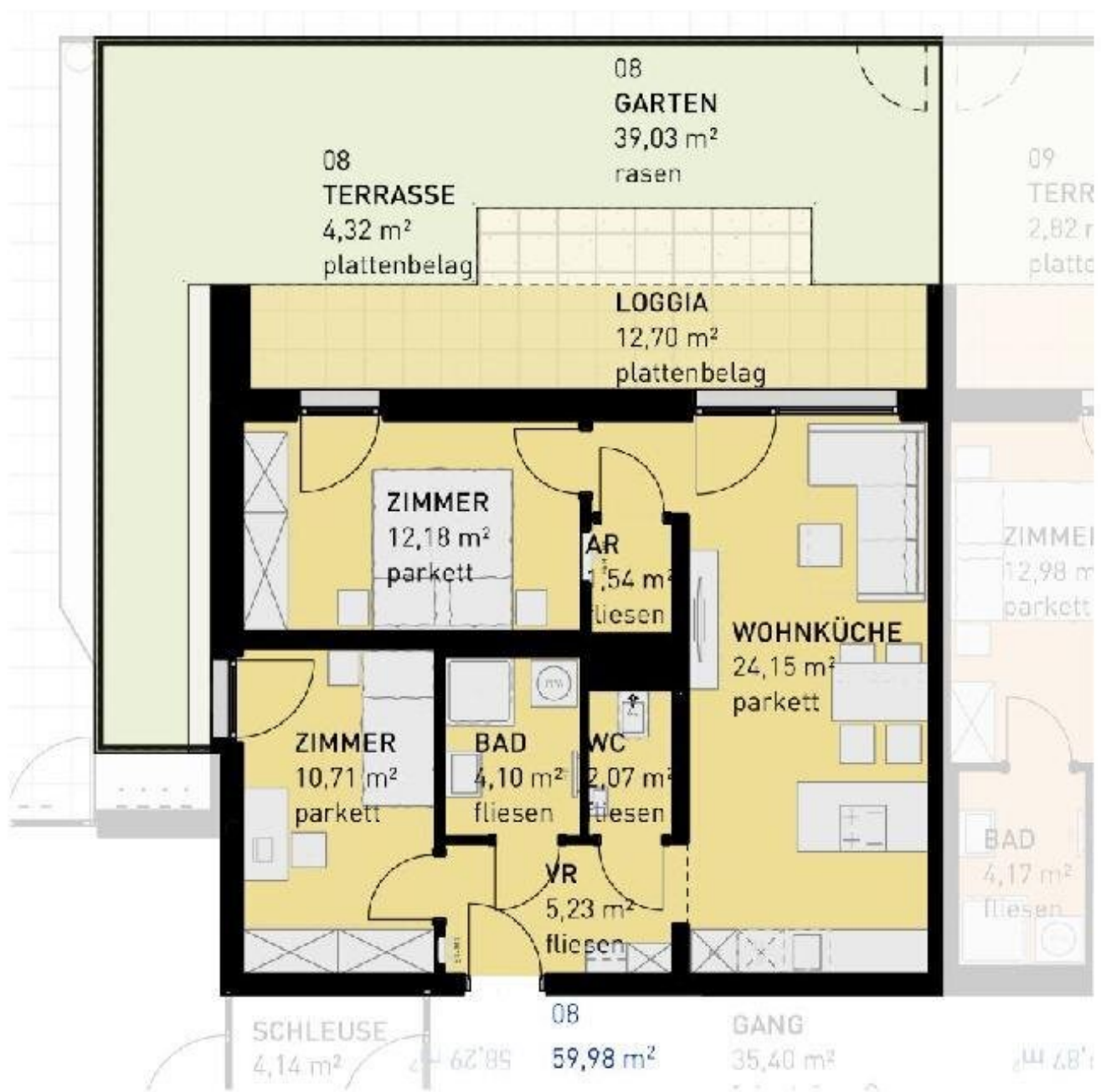
Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9
1130 Wien

T +43 664 211 48 10
H +43 664 211 48 10

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





STADTGASSE 101 FLOWEN
ERDGESCHOSS

N NORDEN

REMAX

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit großzügigem Garten in Wien-Simmering!

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Ein besonderes Highlight sind der **Eigengarten**, die **Loggia** und die **Terrasse**, die zusätzlichen Raum zum Entspannen schaffen.

Raumaufteilung & Highlights:

- ca. **59,98 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- Eigengarten mit ca. **39,03 m²**
- Loggia mit ca. **12,70 m²**
- Terrasse mit ca. **4,32 m²**
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum
- Kellerabteil mit ca. **3,97 m²**
- Ausrichtung: **Nordost**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien: 11, 71, D

Buslinien: 73A, 69A

U-Bahn: U3 Simmering

S-Bahn: Wien Simmering

Lage & Infrastruktur:

Die Lage am Stadtrand verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der Zentralfriedhof lädt zu Spaziergängen zwischen beeindruckender Architektur und historischen Gedenkstätten ein. Das Simmeringer Bad bietet Badespaß für die gesamte Familie, während der Böhmisches Prater mit seinem nostalgischen Charme begeistert. Das Einkaufszentrum Huma Eleven ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben.

Das Projekt:

In Wien-Simmering entstehen **82 moderne und provisionsfreie Eigentumswohnungen** mit zwei oder drei Zimmern. Die Wohnflächen reichen von ca. **39 bis 62 m²** und verteilen sich auf insgesamt fünf Geschosse.

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche wie Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten. Bei entsprechendem Platzbedarf besteht außerdem die Möglichkeit, nebeneinanderliegende Wohnungen zu einer größeren Einheit zusammenzulegen – beispielsweise zu einer Vier-Zimmer-Wohnung.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen **37 PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

Hinweis: Bilder dienen ausschließlich der Visualisierung und wurden mittels KI generiert.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap