

## Neue Mitte Simmering- 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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 39,03 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 3,97 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 410.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

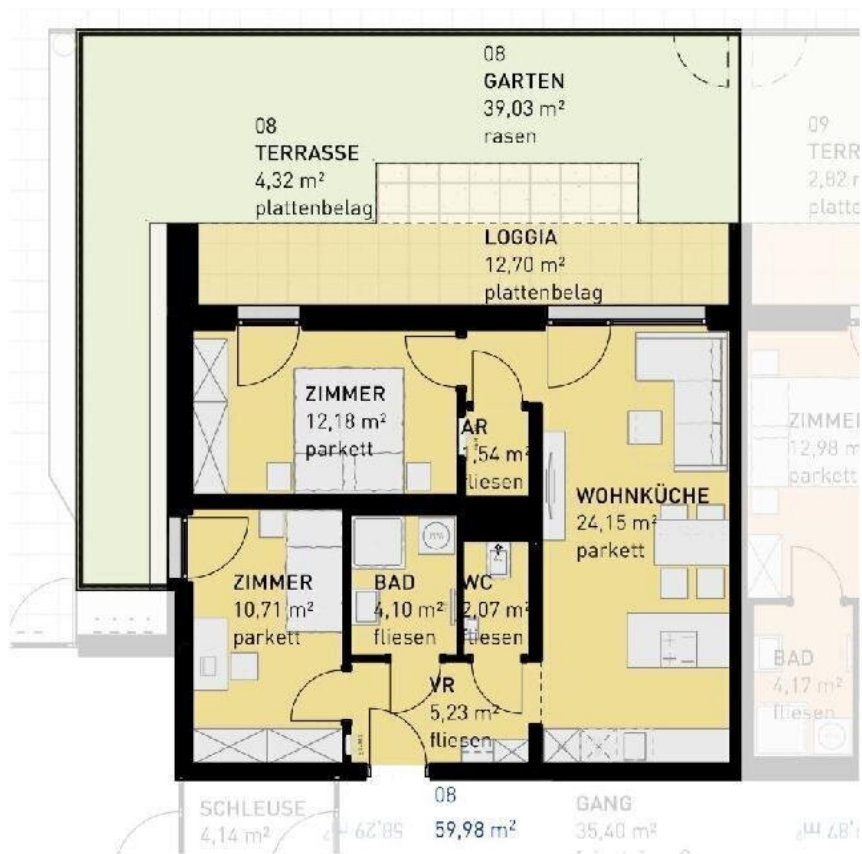


### Norbert Galfusz

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 138 2089

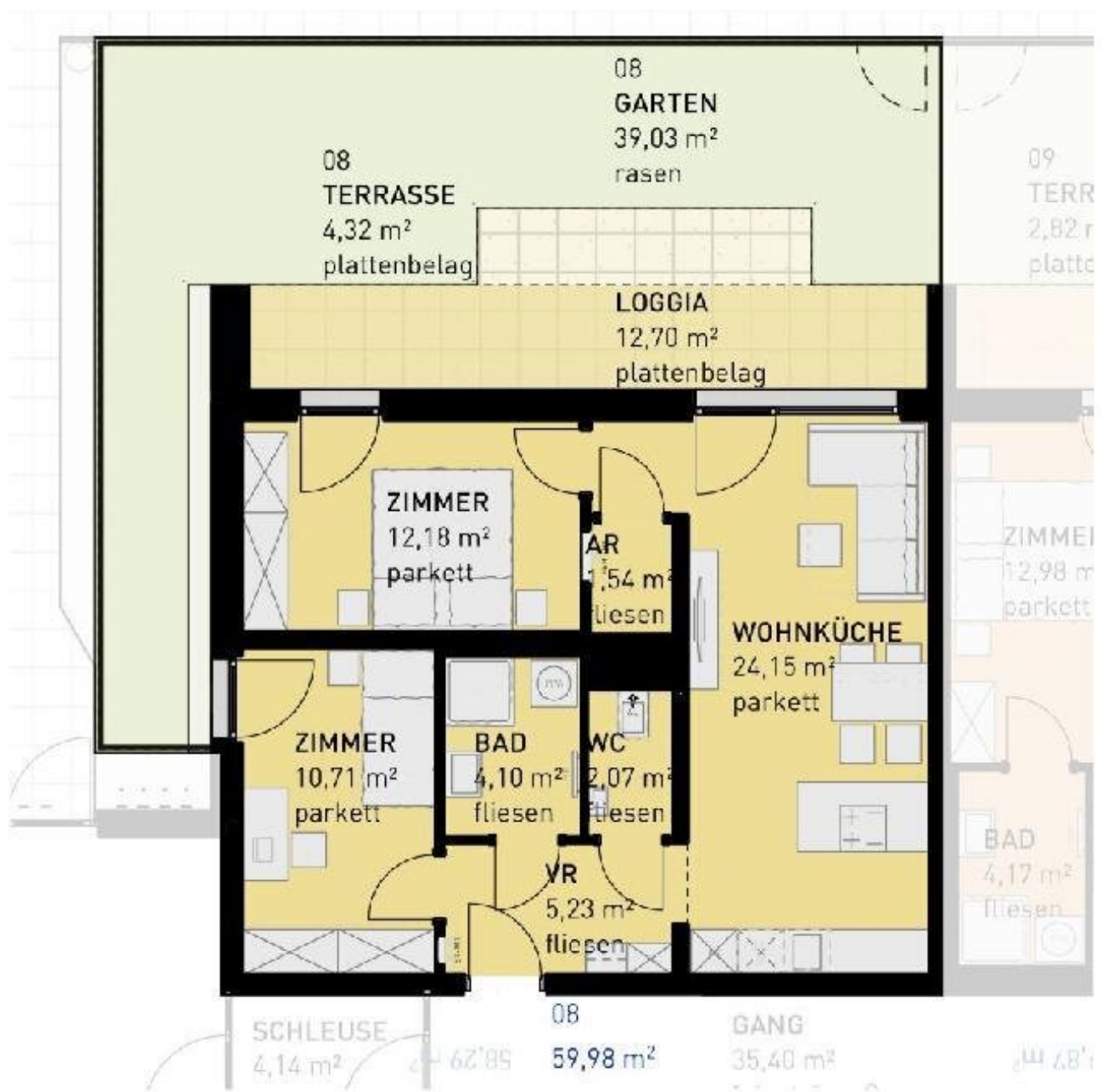
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



STÜBENGASSE 10/11  
ERDGESCHOSS

REMAX

N NORDEN



STADTGASSE 101 FLOWEN  
ERDGESCHOSS

N NORDEN

REMAX

# Objektbeschreibung

## Freiraum genießen – Zuhause ankommen

Im 11. Wiener Bezirk entstehen **82 provisionsfreie Eigentumswohnungen** mit 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. **39 bis 62 m²**.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – wahlweise Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten. Die Einheiten werden schlüsselfertig übergeben, inklusive Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden.

Für zusätzlichen Komfort stehen **37 Tiefgaragenplätze** zur Verfügung. Die ruhige Lage am Stadtrand verbindet angenehmes Wohnen mit guter öffentlicher Anbindung und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch in der Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten – vom Simmeringer Bad über den Böhmischen Prater bis zum Einkaufszentrum Huma Eleven.

## Provisionsfrei kaufen und 3,6 % sparen!

Die Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen. Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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