

**+ ZWEI ZIMMER WOHNUNG MIT EIGENGARTEN UND
STELLPLATZ IN RUHELAGE +**



Objektnummer: 14058

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,38 m ²
Keller:	3,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,03
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	214,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

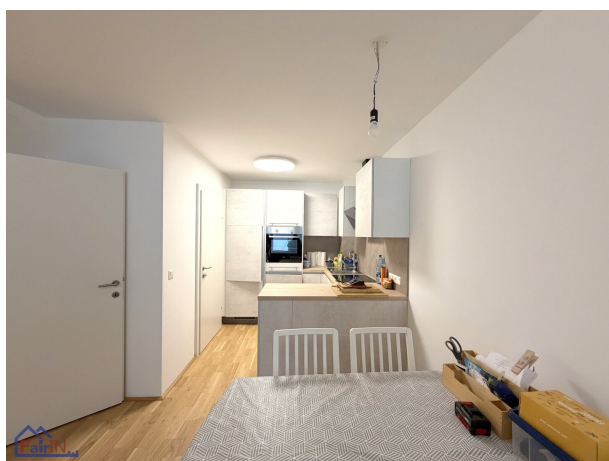
Karolina Demic

FAIRIN OG
Schwenkgasse 31
1120 Wien

T +43 1 95 27 513
H +43 676 930 56 76
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

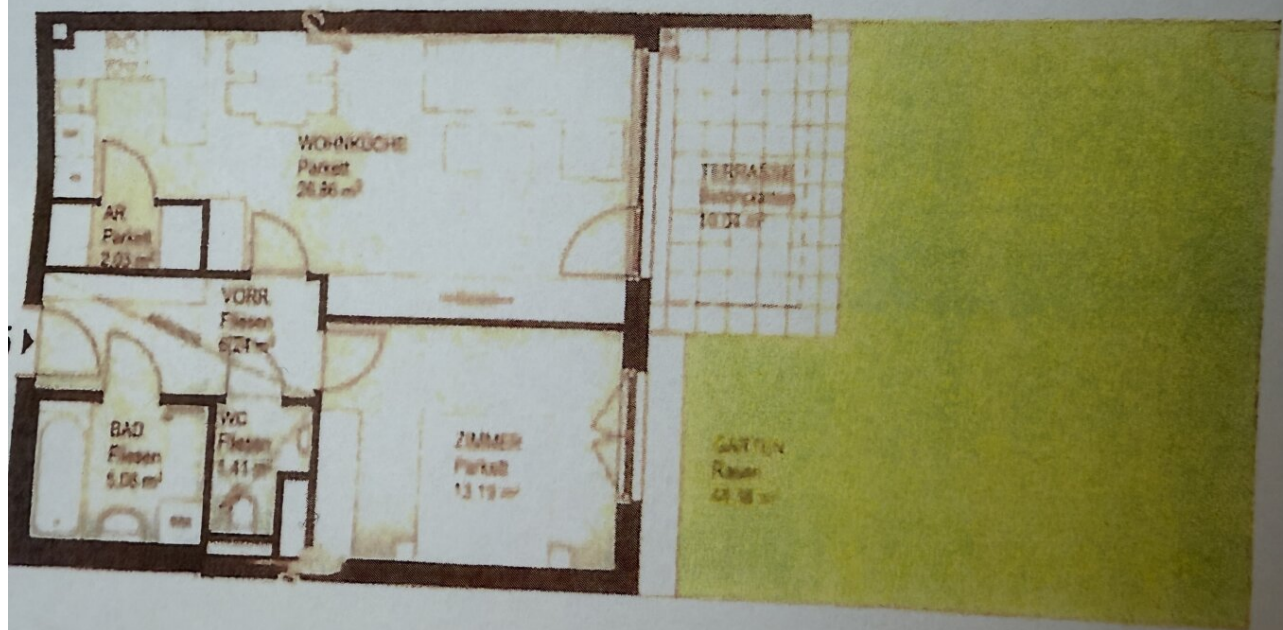












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 1110. Bezirk von Wien – eine neuwertige, charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von 55 m² bietet diese Immobilie den perfekten Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine grüne Umgebung legen.

Der großzügige Grundriss überzeugt durch eine hell gestaltete Raumaufteilung, die modernes Wohnen mit Gemütlichkeit verbindet. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, und das Badezimmer mit Badewanne bietet Entspannung nach einem langen Tag. Dank der massiven Bauweise genießen Sie nicht nur Ruhe, sondern auch ein behagliches Wohnklima.

Besonders attraktiv ist der Zugang zum eigenen Garten und zur Terrasse – hier können Sie sonnige Stunden im Grünen verbringen und die frische Luft genießen. Der ruhige Grünblick schafft eine harmonische Atmosphäre, die zum Abschalten einlädt. Ein weiteres Highlight ist die inkludierte Garage in der Tiefgarage, die Ihrem Fahrzeug sicheren Schutz bietet und Ihren Alltag erleichtert.

Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus und Straßenbahn sind bequem erreichbar und ermöglichen schnelle Wege in die Wiener Innenstadt oder ins Umland. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. So vereinen Sie urbanes Leben mit hoher Lebensqualität.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreien Zugang, während die Fernwärme umweltfreundliche und nachhaltige Energieversorgung sicherstellt. Der Kaufpreis von 295.000,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Ergreifen Sie die Chance auf ein modernes, stilvolles und naturnahes Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl, das Sie begeistern wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

E-Mail: demic@fairin.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap