

Neubau 2 Zimmer Wohnung in Traumlage von Simmering!



Objektnummer: 2439/55

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	71,37 €
USt.:	7,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

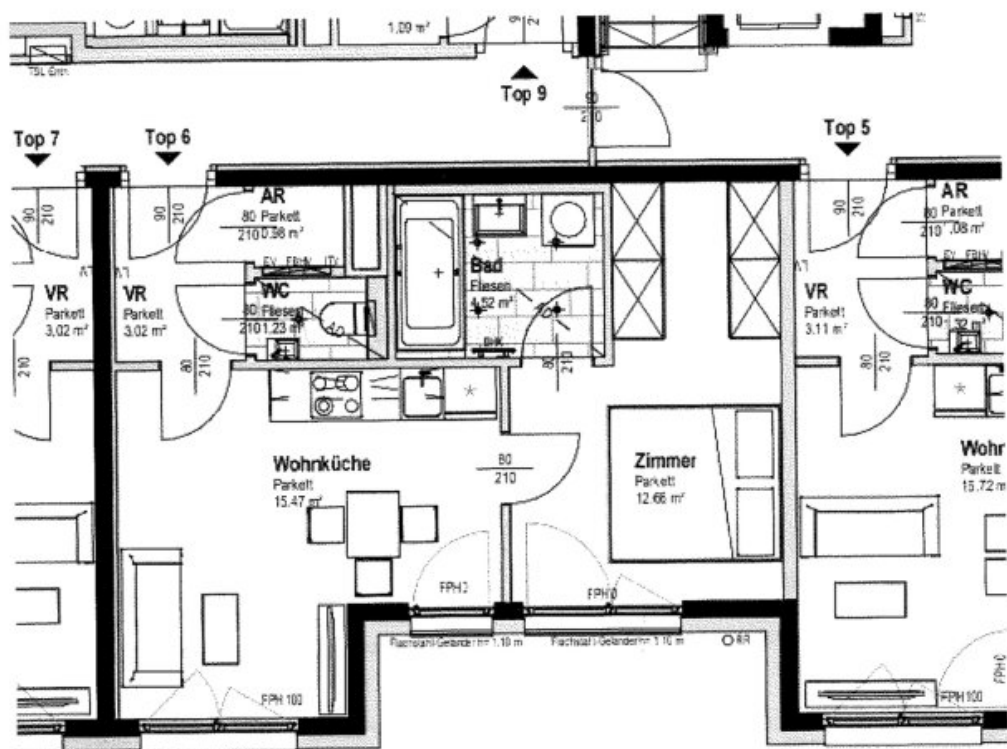
T +43 664 3500662

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









Objektbeschreibung

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **2019 errichteten Wohngebäude** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Auf einer **Wohnfläche von 36,60 m²** bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare oder Singles.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme** in Kombination mit einer **angenehmen Fußbodenheizung**, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort sorgt. Eine **vollausgestattete Küche** ist bereits inkludiert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für den sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Gasse** und bietet damit eine angenehme Wohnatmosphäre, während die **Simmeringer Hauptstraße** in **wenigen Gehminuten** erreichbar ist. Dadurch profitieren Sie von einer ausgezeichneten **Infrastruktur**: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sowie die **U3-Station Simmering** sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da wichtige Verkehrsachsen rasch erreichbar sind.

Insgesamt vereint diese Wohnung **modernen Wohnkomfort**, eine **ruhige Lage** und eine **exzellente Anbindung** – eine attraktive Immobilie für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap