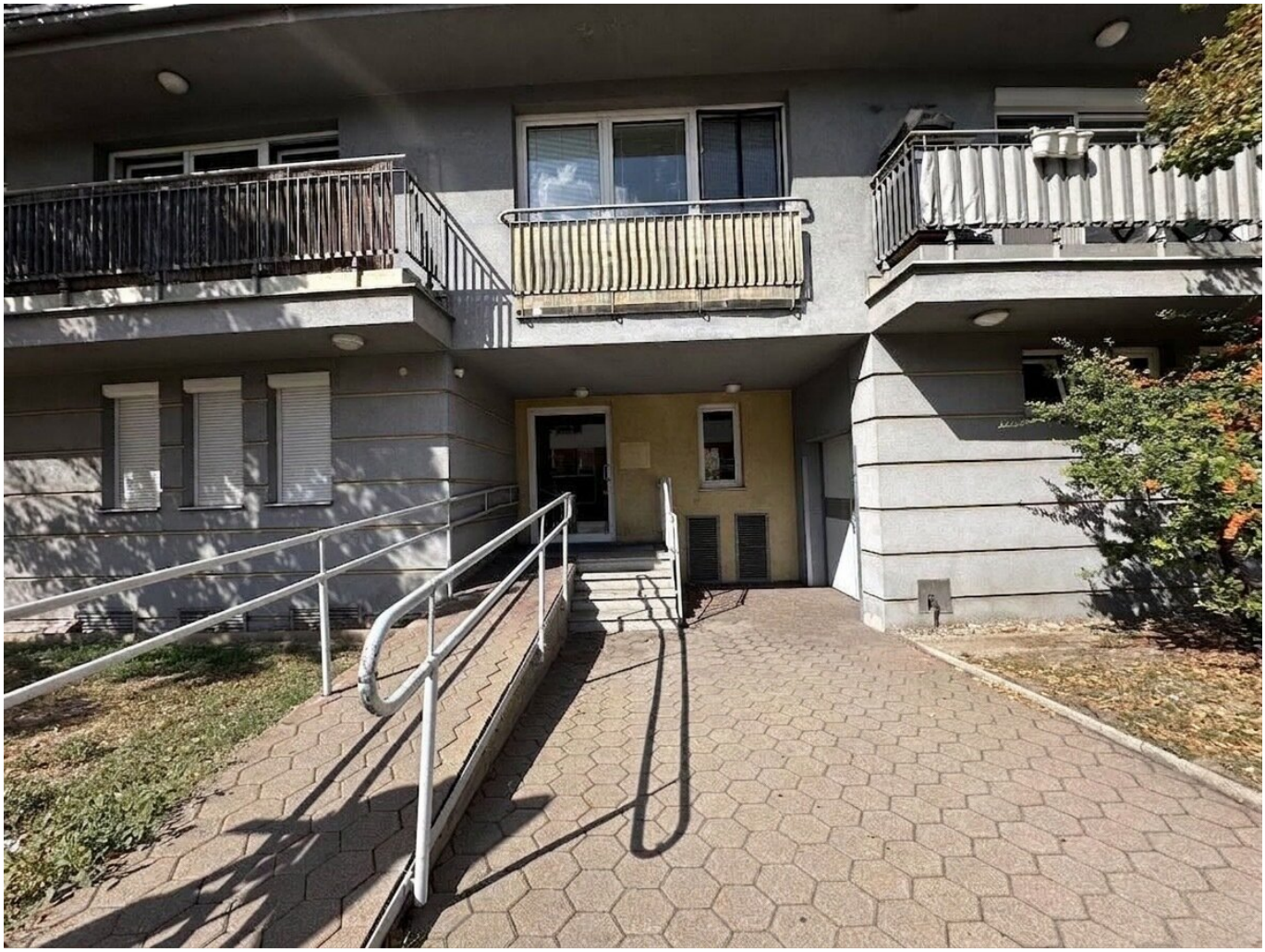
HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDWEST AUSRICHTUNG, LIFT UND GEMEINSCHAFTSGARTEN



Objektnummer: 994

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	280.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.969,33 €
Betriebskosten:	164,67 €
USt.:	16,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

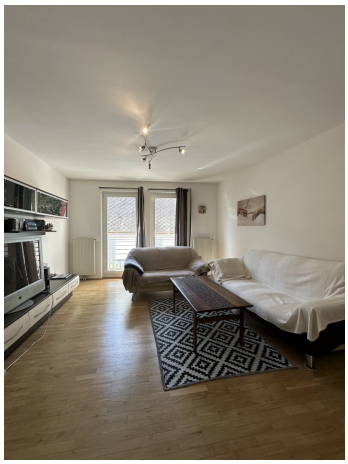
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























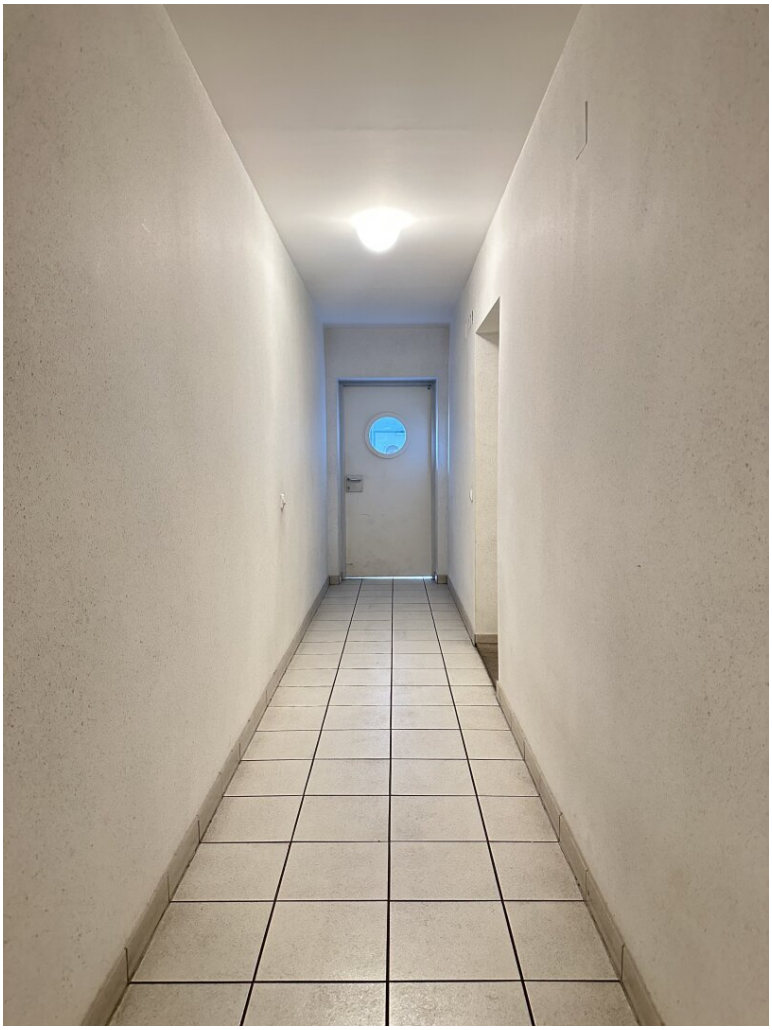


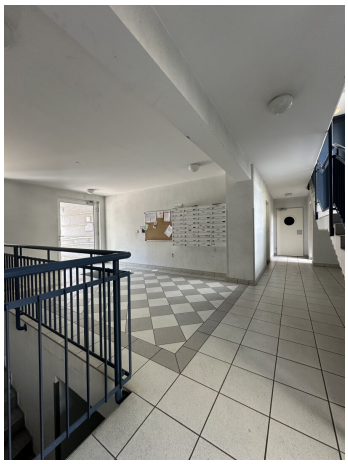






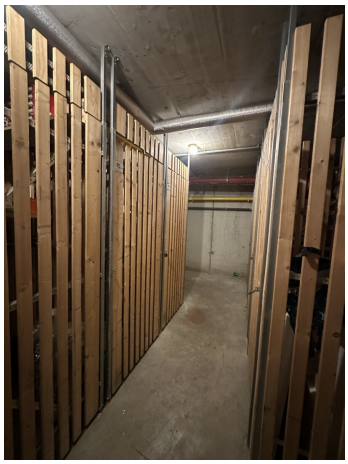




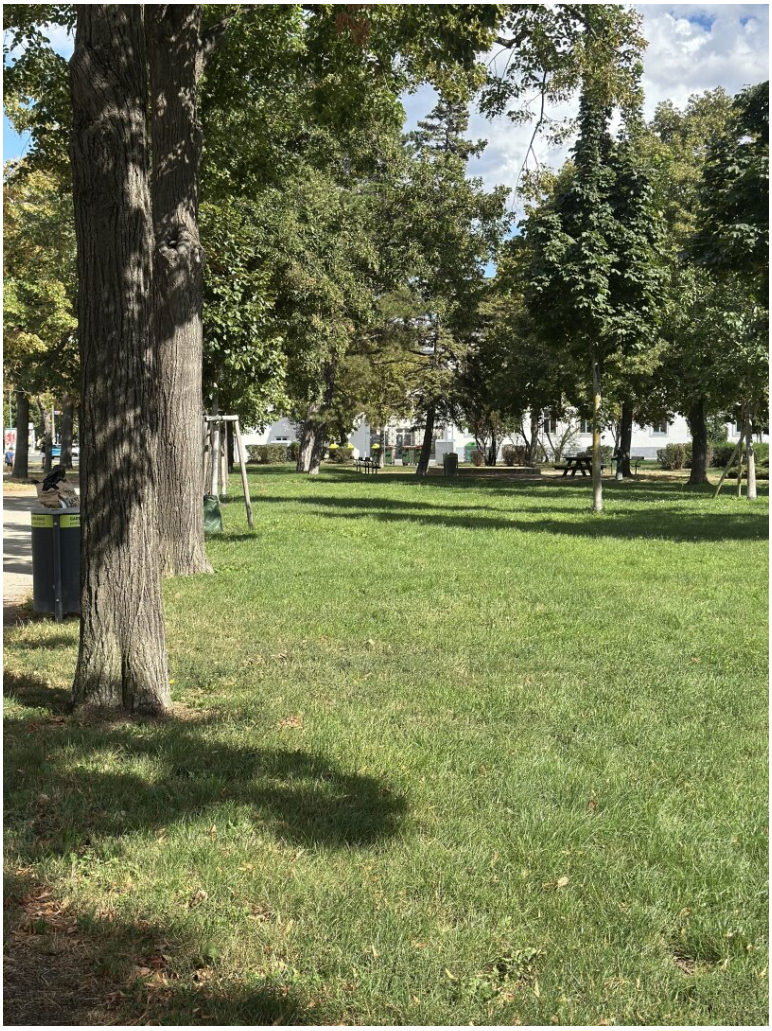




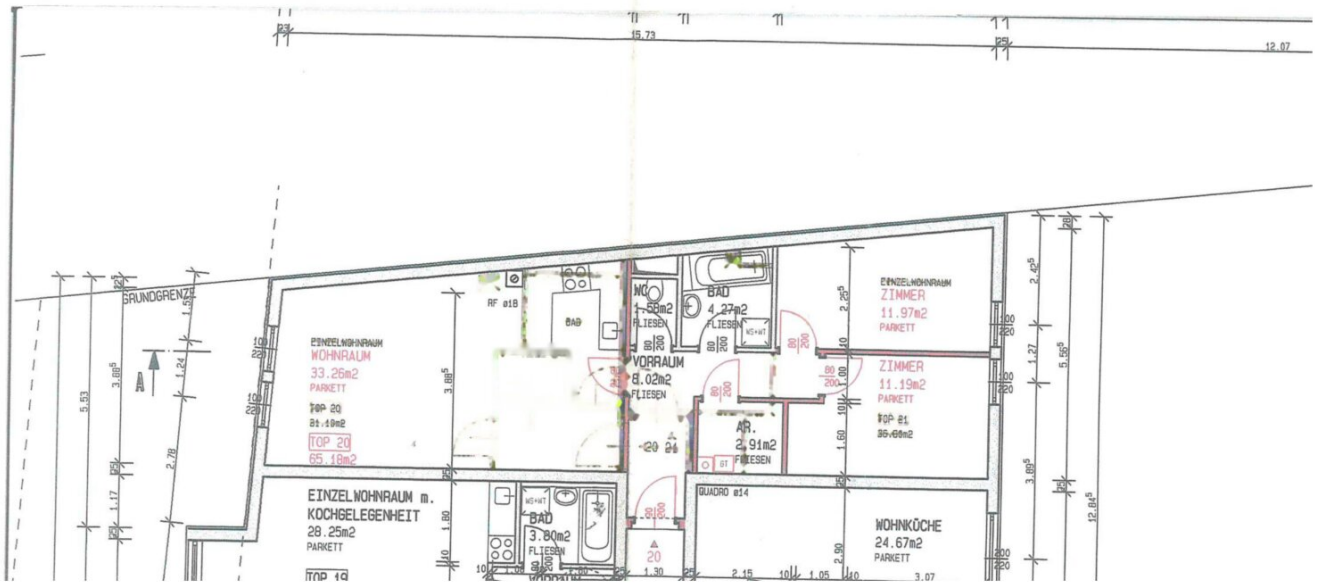











15.73
12.07
GRUNDGRENZE
EINZELWOHNRAUM
WOHNRAUM
33.26m2
PARKETT
TOP 20
31.19m2
TOP 20
65.18m2
RF ø18
BAD
WC
1.58m2
FLIESEN
BAD
4.27m2
FLIESEN
VORRAUM
8.02m2
FLIESEN
AR.
2.91m2
FLIESEN
EINZELWOHNRAUM
ZIMMER
11.97m2
PARKETT
ZIMMER
11.19m2
PARKETT
TOP 21
35.66m2
QUADRO ø14
EINZELWOHNRAUM m.
KOCHGELEGENHEIT
28.25m2
PARKETT
TOP 19
BAD
3.80m2
FLIESEN
WOHNKÜCHE
24.67m2
PARKETT

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche überzeugt durch einen gut durchdachten, zentral begehbaren Grundriss, angenehme Lichtverhältnisse und eine attraktive Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** einer überschaubaren Wohnhausanlage aus dem Jahr **1996**. Das Gebäude verfügt lediglich über **zwei Obergeschosse** und bietet dadurch eine angenehm private und ruhige Wohnatmosphäre. Eine **Tiefgarage** sowie ein **begrünter Gemeinschaftsgarten** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Wohnen mit angenehmer Ausrichtung

Der Grundriss der Wohnung ist besonders praktisch gestaltet: Die Räume sind **zentral vom Vorraum aus begehbar** und bieten dadurch eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Das großzügige **Wohnzimmer ist südwestlich ausgerichtet** und profitiert insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden von viel natürlichem Licht. Die vorhandenen **französischen Fenster** sorgen zusätzlich für ein helles und offenes Raumgefühl.

Die beiden Schlafzimmer sind **ostseitig orientiert** und bieten bereits am Morgen angenehmes Tageslicht.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung sowohl hervorragend für **Paare und Familien als auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten**.

Überschaubare Wohnhausanlage mit Tiefgarage und Garten

Das im Jahr **1996 errichtete Wohnhaus** zeichnet sich durch seine überschaubare Größe aus. Mit lediglich zwei Obergeschossen entsteht ein angenehmes, persönliches Wohnumfeld ohne den Charakter einer großen Wohnanlage.

Ein **Gemeinschaftsgarten** bietet den Bewohnern zusätzlichen Freiraum und eine grüne Rückzugsmöglichkeit. Für zusätzlichen Komfort sorgt die vorhandene **Tiefgarage**.

Die monatlichen **Betriebskosten betragen ca. € 289,00 inklusive Rücklage**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **angenehmen Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk, im Bereich Kaiserebersdorf**, und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Wiener Infrastruktur.

Ein besonderer Pluspunkt ist die **öffentliche Verkehrsanbindung direkt vor der Haustüre**: Die Bushaltestelle **„Schloss Neugebäude“** befindet sich unmittelbar bei der Wohnhausanlage. Von hier verkehrt die **Buslinie 73A** direkt in Richtung **Simmering**. Die Haltestelle „Schloss Neugebäude“ ist Teil der 73A-Strecke zwischen Simmering und Kaiserebersdorf/Landwehrstraße.

Die **U3-Station und S-Bahn-Station Simmering** sind mit dem Bus in lediglich **6 Stationen bzw. rund 6–8 Minuten**erreichbar. Damit besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt und zu zahlreichen weiteren U-Bahn-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien.

Besonders interessant ist die Lage auch für Pendler in Richtung **Schwechat und Flughafen Wien**: Die **S7** hält am Bahnhof **Wien Kaiserebersdorf** und fährt von dort direkt weiter zum **Bahnhof Schwechat**. Die reine Fahrzeit zwischen Wien Kaiserebersdorf und Schwechat beträgt nur etwa **2–3 Minuten**.

Von der Wohnung aus ist damit **Schwechat mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ungefähr 15–20 Minuten**, abhängig von Busanschluss und Umsteigezeit, erreichbar. Auch der **Flughafen Wien** ist über die S7 bequem angebunden.

Nahversorgung & Freizeit

In der näheren Umgebung finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Auch das Einkaufszentrum **huma eleven** ist gut erreichbar.

Die Wohnlage bietet darüber hinaus einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld. Die Umgebung von Kaiserebersdorf ist geprägt von **Grünflächen, gewachsenen Wohngebieten und historischen Sehenswürdigkeiten**. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Schloss Neugebäude**, einem bedeutenden historischen Bauwerk des 11. Bezirks.

Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus **ruhigem und angenehmem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung** – sowohl in die Wiener Innenstadt als auch Richtung Schwechat und Flughafen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 75 m²

- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Grundriss:** zentral begehbar
- **Baujahr:** ca. 1996
- **Wohnzimmer:** Südwest-Ausrichtung
- **Schlafzimmer:** Ost-Ausrichtung
- **Fenster:** französische Fenster
- **Lift:** vorhanden
- **Tiefgarage:** vorhanden
- **Gemeinschaftsgarten:** vorhanden
- **Wohnhaus:** überschaubare Anlage mit nur 2 Obergeschossen
- **Betriebskosten:** ca. € 289,00 inkl. Rücklage
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus 73A unmittelbar vor dem Haus
- **U3/S-Bahn Simmering:** ca. 6 Stationen mit dem Bus
- **S7:** Verbindung Richtung Schwechat und Flughafen
- **Schwechat:** mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 15–20 Minuten

Fazit

Eine Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, angenehmen Lichtverhältnissen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Vorteile des Wiener Stadtlebens mit einer ruhigen und überschaubaren Wohnatmosphäre verbinden möchten. Besonders die unmittelbare Busanbindung, die Nähe zur U3 und S-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit von Schwechat und dem Flughafen machen diese Immobilie auch für Berufspendler besonders interessant.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung:

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Andrijana Acimovac

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Ihre Immobilienfinanzierung – persönlich, unabhängig und maßgeschneidert

Die passende Finanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Immobilienkaufs. HOMEX Real Estate begleitet Sie daher nicht nur bei der Suche nach Ihrer

Wunschimmobilie, sondern unterstützt Sie auch bei der Auswahl und Strukturierung der passenden Finanzierungslösung. Auf Basis Ihrer persönlichen und finanziellen Situation ermitteln wir gemeinsam die für Sie optimale Finanzierungsstrategie und vergleichen aktuelle Zins- und Konditionsangebote verschiedener Banken und Finanzierungspartner. Dabei greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Finanzierungspartnern zurück, um für Sie attraktive Konditionen und eine Lösung zu finden, die optimal zu Ihren individuellen Bedürfnissen und Ihrem Vorhaben passt. Unser Anspruch ist es, Ihnen den Finanzierungsprozess so einfach, transparent und effizient wie möglich zu gestalten. Wir übernehmen die Koordination mit den Finanzierungspartnern, begleiten Sie bei der Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und stehen Ihnen während des gesamten Finanzierungsprozesses persönlich zur Seite.

Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich. Gerne beraten wir Sie persönlich – in unserem Büro oder auf Wunsch auch bei Ihnen vor Ort.

HOMEX Real Estate – Ihre Immobilie. Ihre Finanzierung. Aus einer Hand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap