

## **Klug geschnittene 3 Zimmer Wohnung in Bestlage von Simmering - mit großer Außenfläche**



Terrasse

**Objektnummer: 2439/56**

**Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,79 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 345.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 122,61 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 12,26 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Putz

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

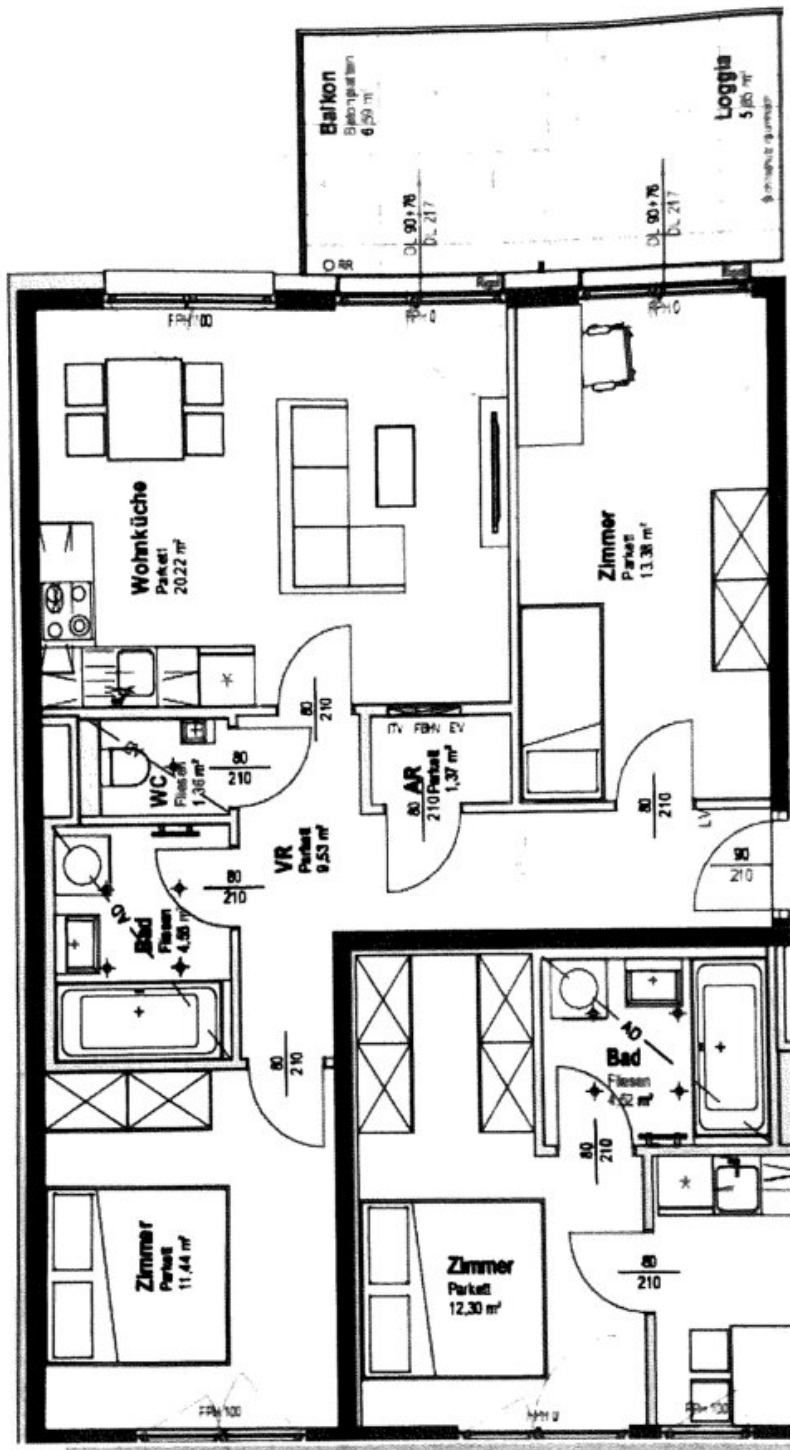
T +43 664 3500662

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









## Objektbeschreibung

**Hier geht es zum Video:** <https://youtube.com/shorts/lhC0nRLYUsk?si=-Ys7xah8I-bJ4ZPy>

Diese moderne **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **2019 errichteten Wohngebäude** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Auf einer **Wohnfläche von 61,79m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung ausreichend Platz für jede Lebenssituation!

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.

### 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