

## Neue Mitte Simmering- Eigennutzung oder INVESTMENT



Wohnzimmer KI-generiert

**Objektnummer: 1609/45793**

**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:                   | 42,57 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 42,57 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,18 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 311.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner

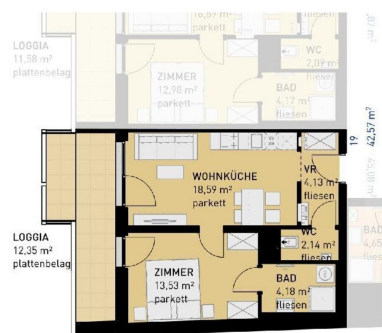
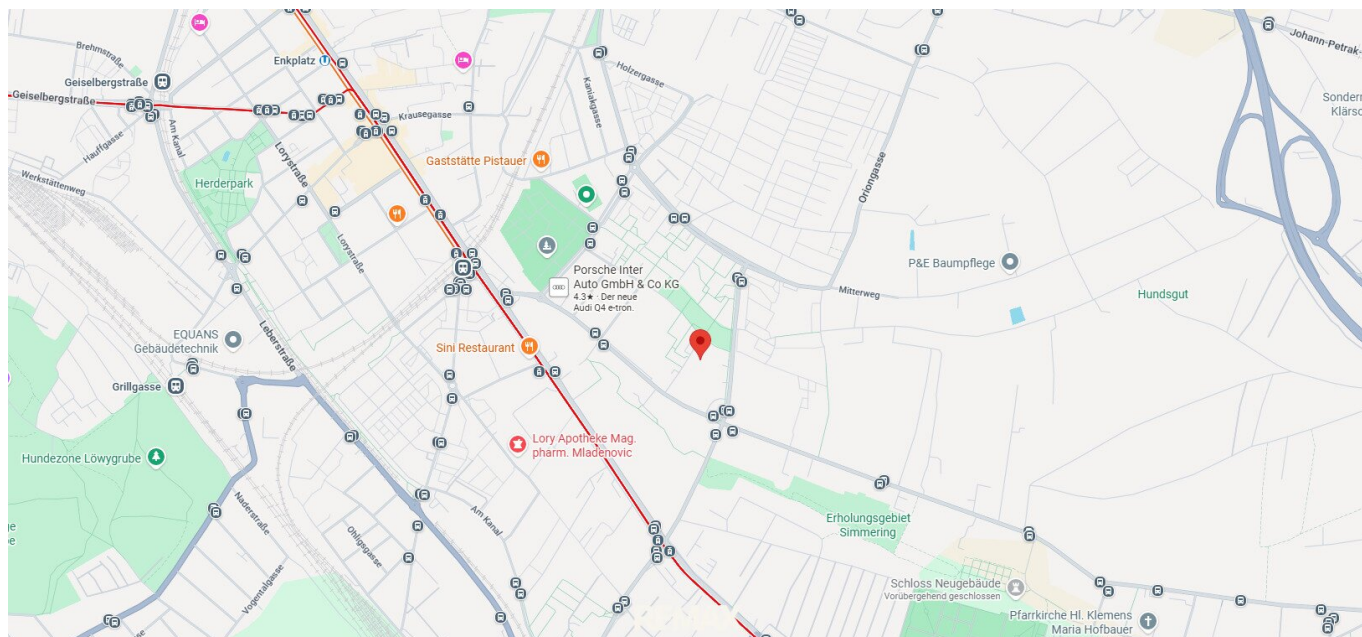


### Ing. Carsten Mähler

Carsten Mähler`s Wohnwelt,  
Hietzinger Hauptstraße 22 / Ekazent / D / 9  
1130 Wien

T +43 664 211 48 10  
H +43 664 211 48 10

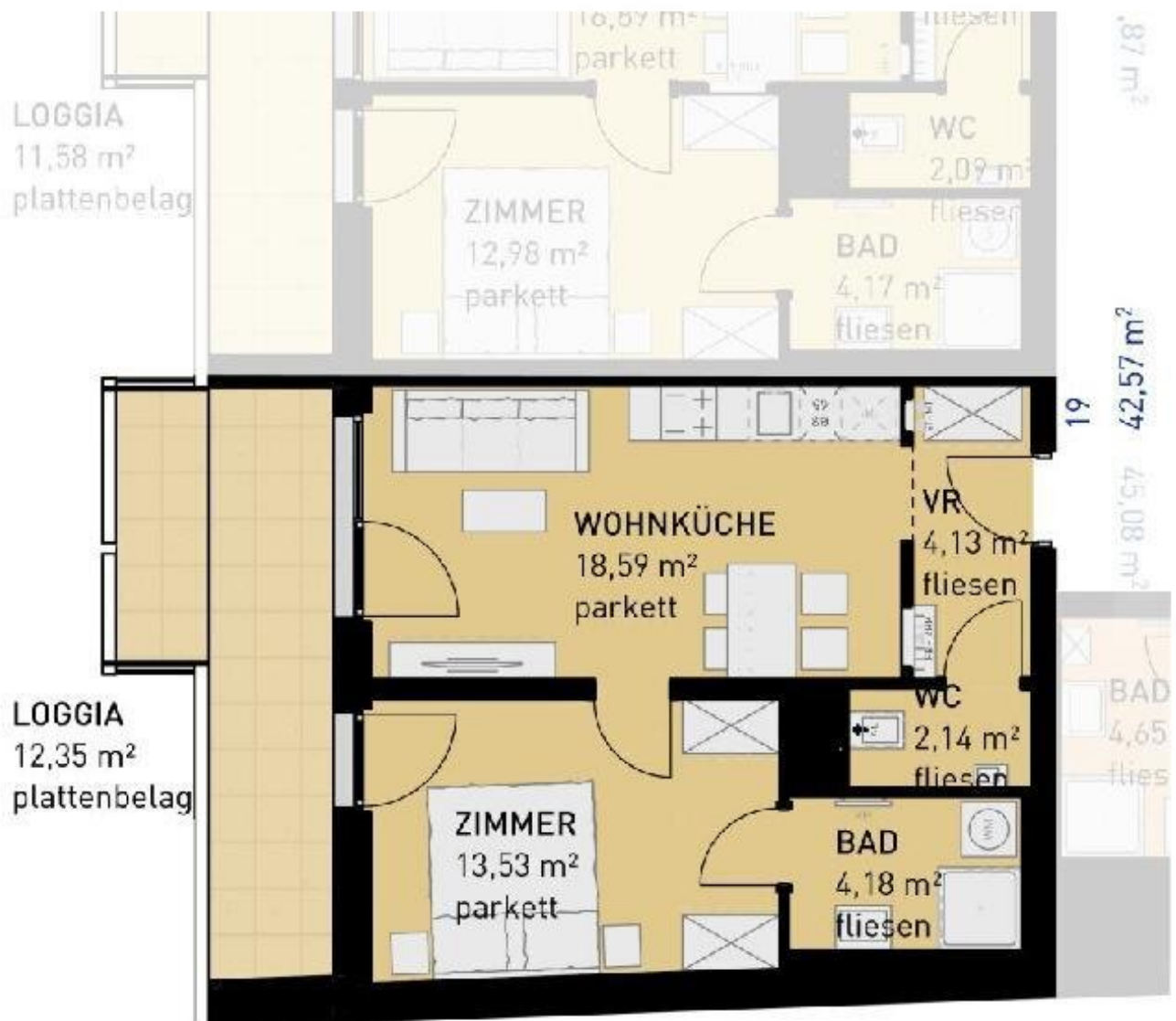
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



1. OBERGESCHOSS

REMAX

\* NEBEN



STADTGASSE 10 / 1100 WEN

1. OBERGESCHOSS

↑ NORDEN

REMAX

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohngefühl mit großzügiger Loggia!

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** bietet modernen Wohnkomfort und eine großzügige Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

### Raumaufteilung & Highlights:

- **2 Zimmer**
- **ca. 42,57 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **ca. 12,35 m<sup>2</sup> Loggia**
- **1 Kellerabteil mit ca. 3,18 m<sup>2</sup>**
- **Ausrichtung: Nordwest**
- **gelegen im 1. Obergeschoss**

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

**Straßenbahnlinien:** 11, 71, D

**Buslinien:** 73A, 69A

**U-Bahn:** U3 Simmering

**S-Bahn:** Wien Simmering

## Lage & Infrastruktur:

Die Lage am Stadtrand verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der Zentralfriedhof lädt zu Spaziergängen zwischen beeindruckender Architektur und historischen Gedenkstätten ein. Das Simmeringer Bad bietet Badespaß für die gesamte Familie, während der Böhmisches Prater mit seinem nostalgischen Charme begeistert. Das Einkaufszentrum Huma Eleven ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben.

## Das Projekt:

In Wien-Simmering entstehen **82 moderne und provisionsfreie Eigentumswohnungen** mit zwei oder drei Zimmern. Die Wohnflächen reichen von ca. **39 bis 62 m<sup>2</sup>** und verteilen sich auf insgesamt fünf Geschosse.

Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche wie Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten. Bei entsprechendem Platzbedarf besteht außerdem die Möglichkeit, nebeneinanderliegende Wohnungen zu einer größeren Einheit zusammenzulegen – beispielsweise zu einer Vier-Zimmer-Wohnung.

Alle Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen **37 PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

**Hinweis:** Bilder dienen ausschließlich der Visualisierung und wurden mittels KI generiert.

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