2-Zi-Maisonette - fühlt sich an wie Haus!

Objektnummer: 6904

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	110,88 €
USt.:	11,09 €

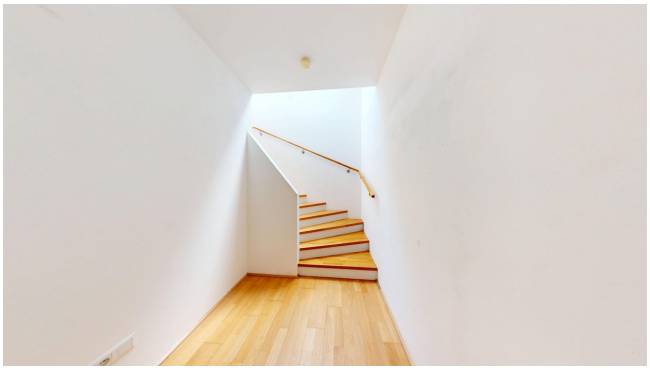
Provisionsangabe:

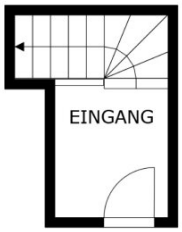
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

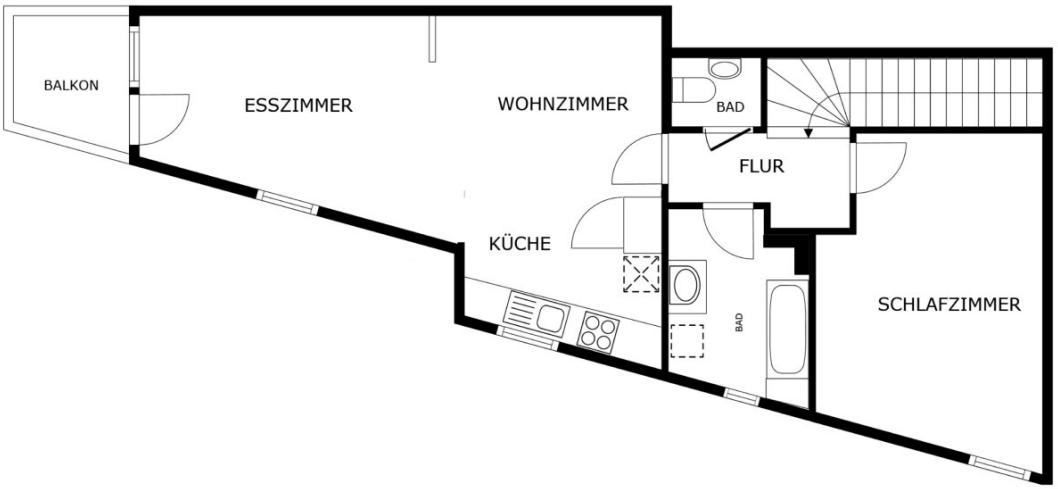
Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90





STOCKWERK 1



STOCKWERK 2

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist vor allem für Pärchen zur Eigennutzung geeignet, die eine besondere Wohnung mit sehr gute Anbindung und Freizeitwert zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis suchen aber auch für Anleger!

3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour

LAGE

Sehr gute Anbindung und Infrastruktur mit hohem Freizeitwert - Die Wohnung befindet sich in Kaiserebersdorf, dem wohl zukunftsträchtigstem Teil von Simmering. Die Wohnung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut zur Stadt als auch Flughafen und Autobahnsystem angebunden. Gleichzeitig verfügt das Grätzl wegen seiner Grünlage und Nähe zu Erholungsgebieten über einen ausgezeichneten Freizeitwert. Die Nahversorgungsinfrastruktur ist ausgezeichnet.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Sehr gemütliche, offene Atmosphäre - Deshalb bietet sich die Wohnung vor allem für Pärchen an. Die einzelnen Wohnbereiche gehen sehr fliessend, offen ineinander über. Es beginnt damit, dass zwei aneinander angrenzende Wohnungen einen gemeinsamen privaten Vorraum vor den Eingangstüren zu den Wohnungen haben. Dann gibt es auf der unteren Ebene der Wohnung einen Vorraum mit Platz für eine Kleiderablage. Über die Stiegen kommt man auf die Wohnetage. Dort befindet sich ein grosszügiges Wohnzimmer mit Wohnbereich, Essbereich, offener Küche mit allen elektrischen Geräten und Ausgang zu einem sehr gemütlichen Balkon. Auf der oberen Ebene sind alle Räume zentral über den geräumigen Flur (mit Stauraum) begehbar. Neben dem Wohnraum gibt es noch ein grosszügiges Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluß und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. Geräumiges Kellerabteil, Fahrradabstellraum und Gemeinschaftsraum

sind im gepflegten, hochqualitativen Haus vorhanden.

AUSSTATTUNG:

Sehr gut erhaltene Wohnung - Die Wohnung wurde bisher von der Eigentümerfamilie selbst genutzt, die sehr sorgsam mit der Wohnung umgegangen ist. Die Wohnung kann deshalb bezogen werden wie sie ist. Sie ist mit Parkettböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet und wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnung wird mit Küche übergeben.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, der hohe Freizeitwert, der effiziente Grundriss der Wohnung und der gemütlicher Balkon hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Mit der Wohnung kann optional ein Kfz-Stellplatz um zusätzlich €20.000,- erworben werden.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber*, Mobil:* +43 664 9122958*, Mail:* n.brigelhuber@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap