ROOFTOP POOL - 2 ZIMMER- UBAHN NÄHE - TOP WOHNHAUSANLAGE



Rooftop Pool

Objektnummer: 6547/4433

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Nutzfläche:	70,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 0,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 16,20
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld







































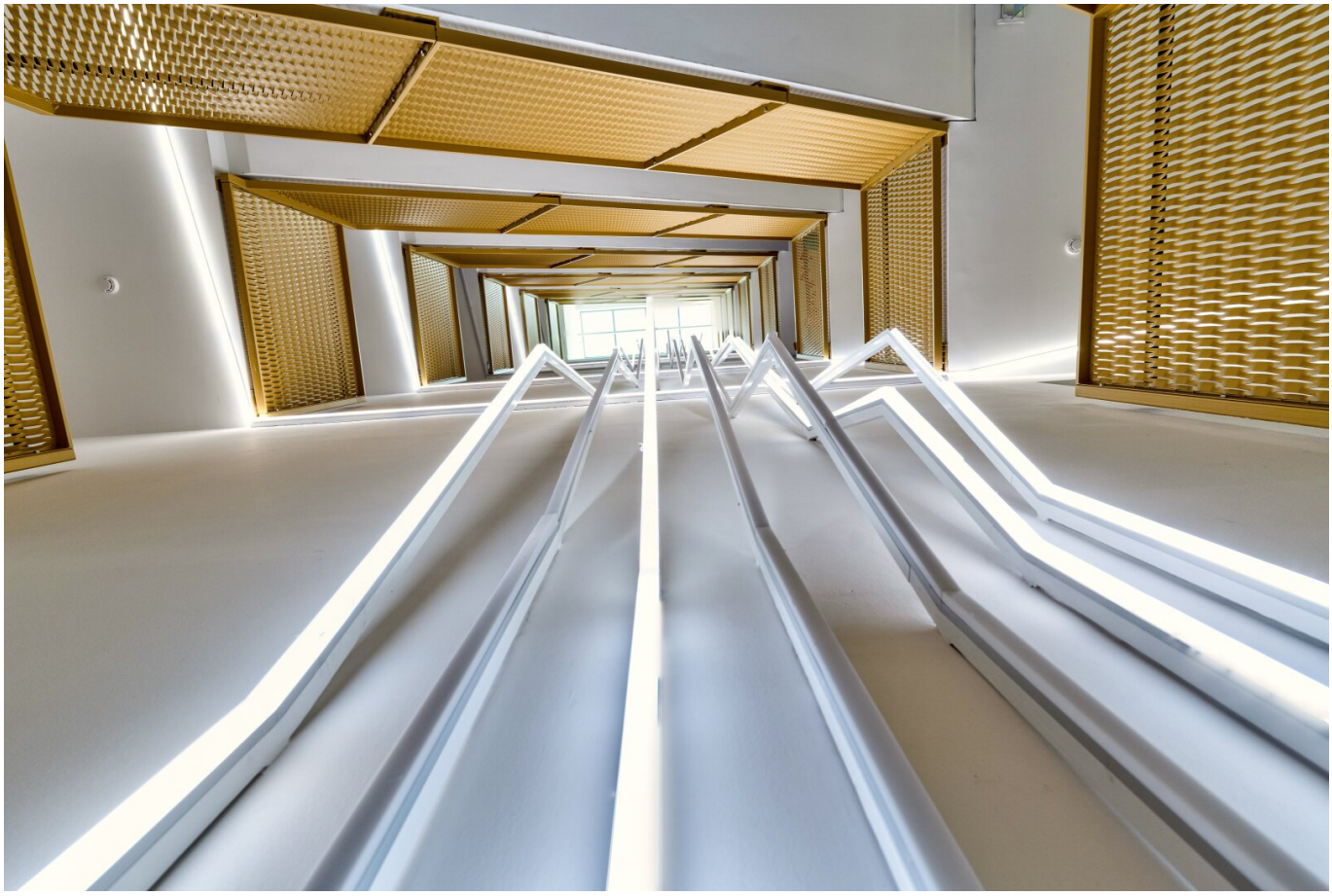

















70

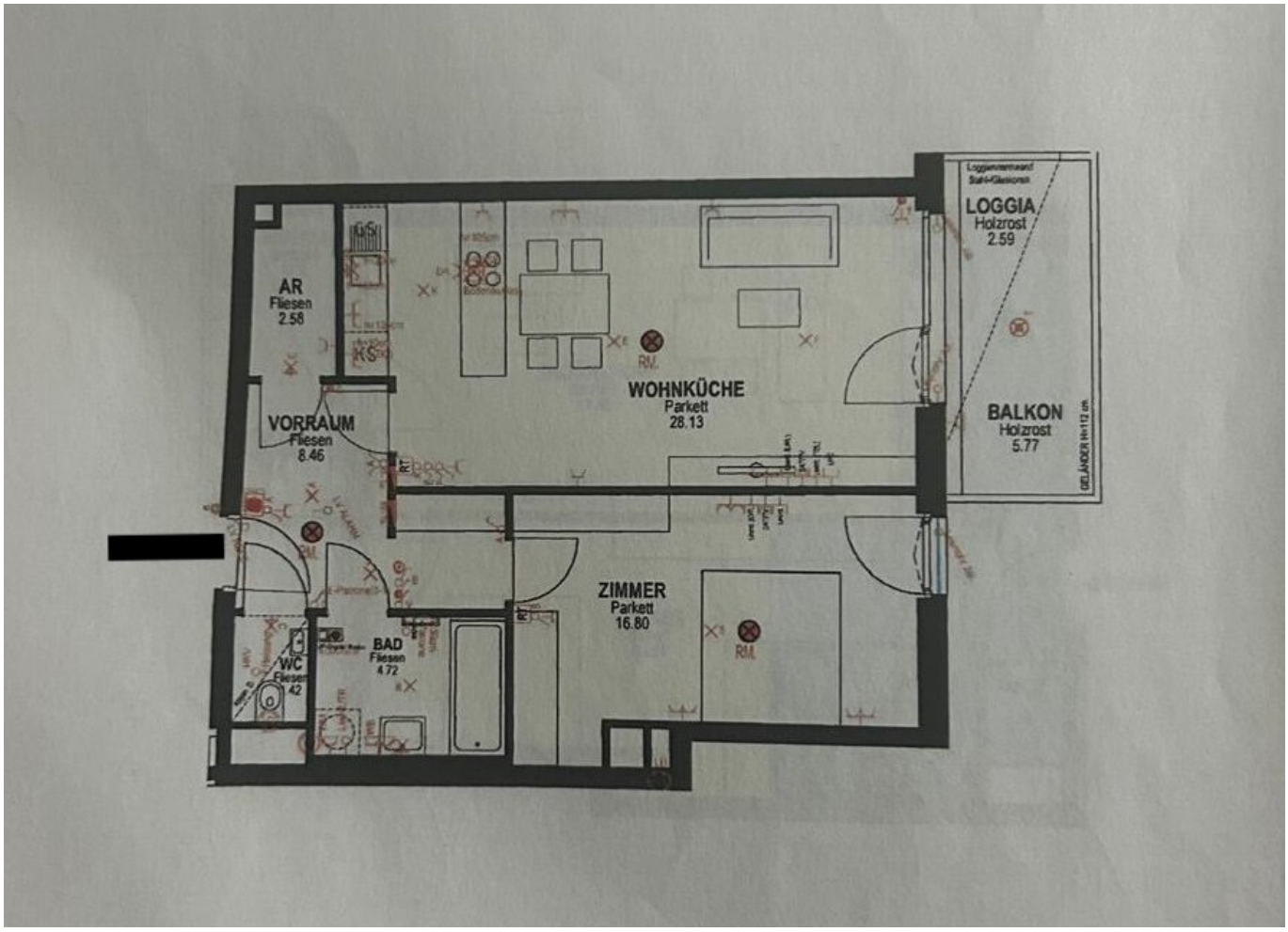






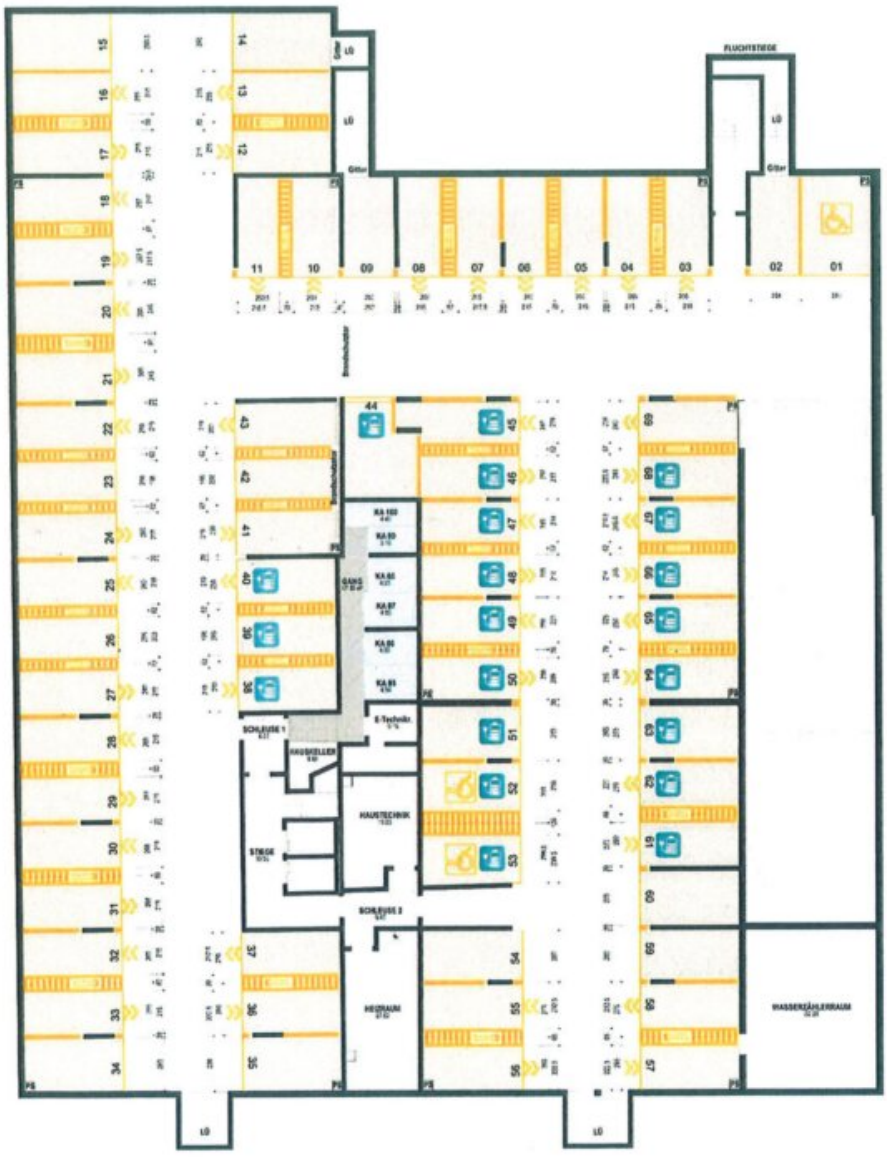




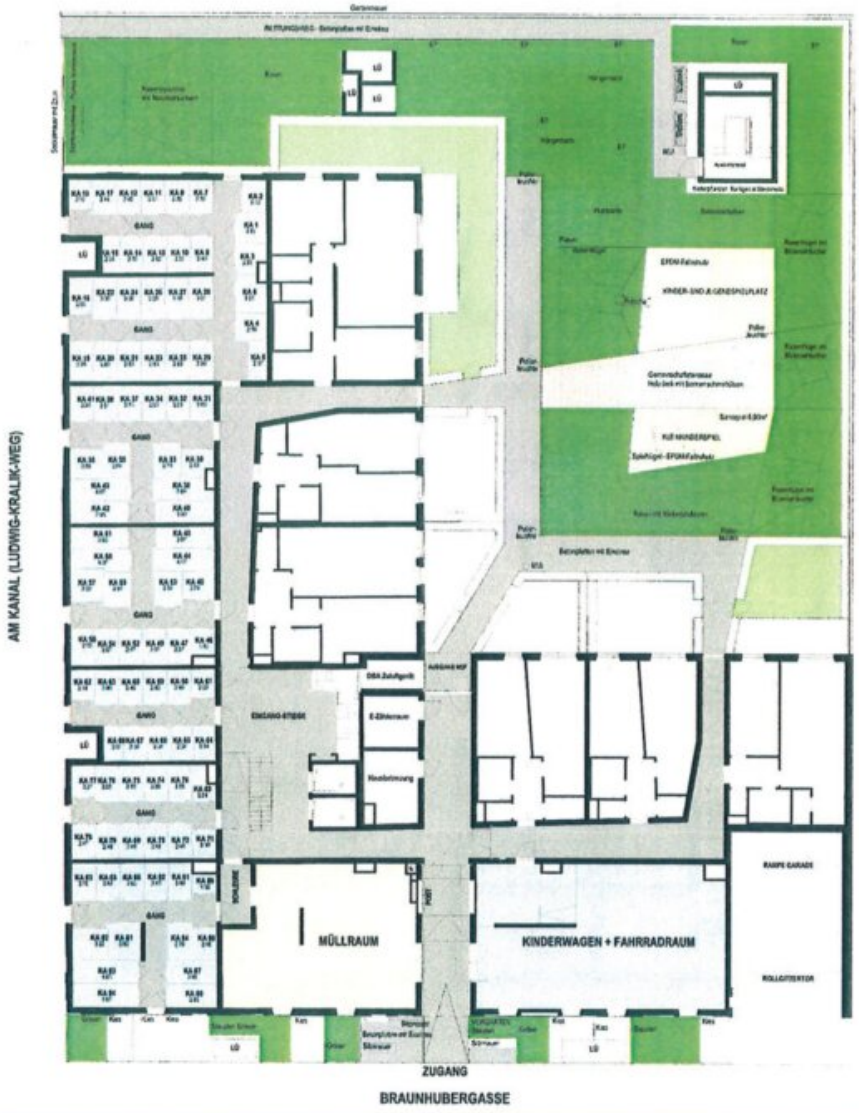

LOGGIA
Holzrost
2.59
AR
Fliesen
2.58
WOHNKÜCHE
Parkett
28.13
BALKON
Holzrost
5.77
VORRAUM
Fliesen
8.46
ZIMMER
Parkett
16.80
BAD
Fliesen
4.72
WC
Fliesen
42

1 ÜBERSICHTSPLÄNE

Übersichtsplan Kellergeschoß



Übersichtsplan Erdgeschoß



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Wohnung mit ca. 62 m² Wohnnutzfläche**
- Eingangsbereich, großzügiger **Wohn- und Essbereich**, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC sowie Balkon mit ca. **8,3 m²**
- **Top-Lage in ruhiger Wohnumgebung**
- Wohnung im **5. Obergeschoss**
- **Garagenplatz vorhanden**
- Beheizung mittels **Deckenheizung**
- Kühlung der Wohnung mittels **Deckenkühlung – angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen**
- Modernes Wohnhaus in einer ruhigen Sackgasse
- Nahversorger fußläufig erreichbar
- **Highlight: Rooftop-Pool mit Terrasse**
- Kellerabteil vorhanden
- **Raffstores und 3-fach verglaste Fenster**
- **2 Lifte vorhanden**
- **U-Bahn-Station Simmering fußläufig erreichbar**
- Video

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in gut angebundener und dennoch angenehm ruhiger Lage in Wien-Simmering. Besonders hervorzuheben sind die moderne Ausstattung der Wohnung sowie die zahlreichen Annehmlichkeiten des Wohnhauses.

Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und ist sowohl über den zentralen Hauseingang als auch bequem über die hauseigene Garage erreichbar. Der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz steht im Wohnungseigentum und könnte vom künftigen Eigentümer bei Bedarf auch separat veräußert werden.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. Vom zentralen Vorraum sind sämtliche Räume bequem erreichbar.

Rechterhand befinden sich auf dem Weg zum Schlafzimmer das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Linkerhand führt der Vorraum zum praktischen Abstellraum sowie weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich.

Der **helle Wohn- und Essbereich** bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf den rund **8,3 m² großen Balkon**, der zum Innenhof ausgerichtet ist und dadurch eine besonders angenehme und ruhige Atmosphäre bietet.

Das Wohnhaus

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das moderne Wohnhaus selbst. Die hochwertige Ausführung sowie die zahlreichen Gemeinschaftsbereiche bieten den Bewohnern einen zusätzlichen Mehrwert.

Die Wohnhausanlage wurde von **Familienwohnbau** errichtet und bietet unter anderem:

- **Rooftop-Pool mit großzügiger Terrasse und Dusche**
- Eigener Hauswart
- Helles und gepflegtes Stiegenhaus

- Großer Fahrradraum
- Zusätzlicher kleiner Fahrradraum im jeweiligen Stockwerk
- Zwei Lifte
- Garagenstellplatz im Wohnungseigentum
- Eigenes Kellerabteil

Der **Rooftop-Pool** ist dabei zweifellos eines der außergewöhnlichsten Highlights der Anlage. Neben dem Pool stehen eine großzügige Terrasse sowie eine Dusche zur Verfügung – ideal zum Entspannen und Abschalten über den Dächern der Stadt.

Betriebskosten

Monatliche Kosten der Wohnung:

- Rücklage: **€ 83,52** (netto, keine USt.)
- Betriebskosten: **€ 260,23** (inkl. 10 % USt.)
- Heizung und Warmwasser: **€ 62,33** (inkl. USt.)

Für den Garagenstellplatz fallen zusätzlich **€ 24,82 pro Monat** für Betriebskosten und Rücklage inkl. USt. an.

Weitere Informationen

Das Objekt wurde ohne öffentliche Fördermittel errichtet. Bei einer Vermietung kann daher

der Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) zur Anwendung kommen. In diesem Fall unterliegt die Mietzinsbildung grundsätzlich keiner gesetzlichen Mietzinsobergrenze, sodass der Mietzins frei vereinbart werden kann.

Gesamteindruck

Diese Wohnung verbindet eine **durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und eine ruhige Lage** mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Besonders die Kombination aus **Rooftop-Pool, Deckenkühlung, Balkon, Garagenstellplatz und Kellerabteil** hebt die Immobilie von klassischen Stadtwohnungen deutlich ab.

Ein modernes Zuhause mit hohem Wohnkomfort – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine interessante Gelegenheit.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: Es gibt mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschulen**: Auch mehrere Volksschulen sind gut zu Fuß erreichbar.
- **Mittelschulen**: Gibt es mehrere, die auch fußläufig erreichbar sind.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Kinderärzte**: Eine umfassende Versorgung ist in der näheren Umgebung gegeben.
- **Klinik Landstraße**: Ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

Die nächsten Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar:

- **BILLA PLUS**: Filiale in der Simmeringer Hauptstraße 101, 1110 Wien.
- **EUROSPAR**: Filiale in der Grillgasse 19, 1110 Wien.
- **LIDL**: Filiale in der Leberstraße 58, 1110 Wien.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und weitere Geschäfte sind gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Straßenbahn:

- **Linie 11**: Verkehrt zwischen Otto-Probst-Platz und Kaiserebersdorf.
- **Linie 71**: Bedient die Strecke zwischen Schottenring und Kaiserebersdorf.
- **Linie D**: Fährt zwischen Absberggasse und Nussdorf

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

? Auto-Anbindung:

- Optimale Anbindung über die **A23** (Südosttangente) an das hochrangige Straßennetz von Wien.

? Besonderheiten & Freizeit

Gutes Angebot an Naherholungsflächen. Einige Parks und das Simmeringer Bad sind in der Nähe. Über die Simmeringer Haide gelangt man schnell auf den Donaukanal-Radweg, auf dem Sie kilometerweit direkt am Wasser entlang laufen oder radeln können.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap