Der Kaiserebersdorfer Terrassentraum!



Objektnummer: 6947

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	164,59 €
USt.:	16,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber



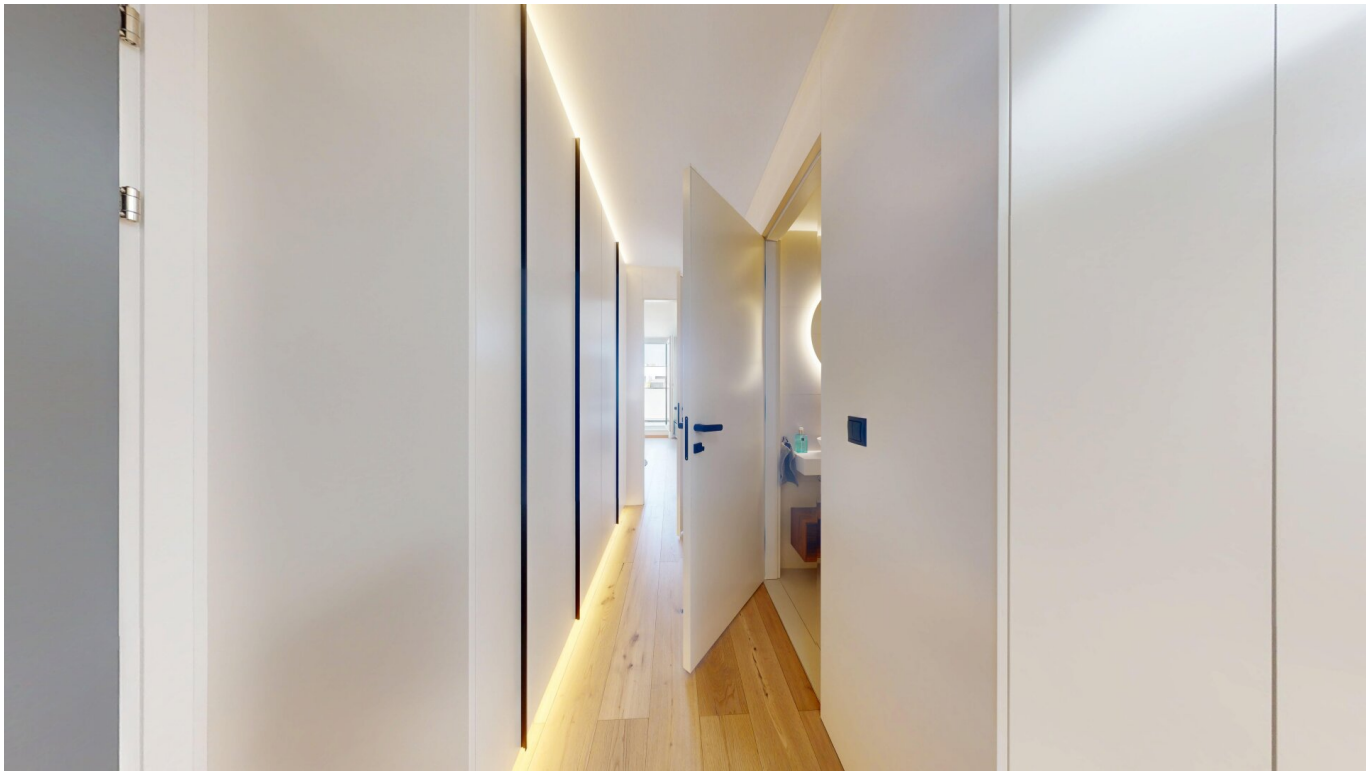
















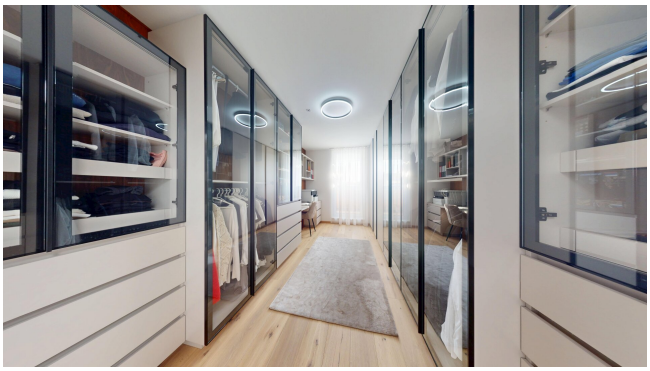














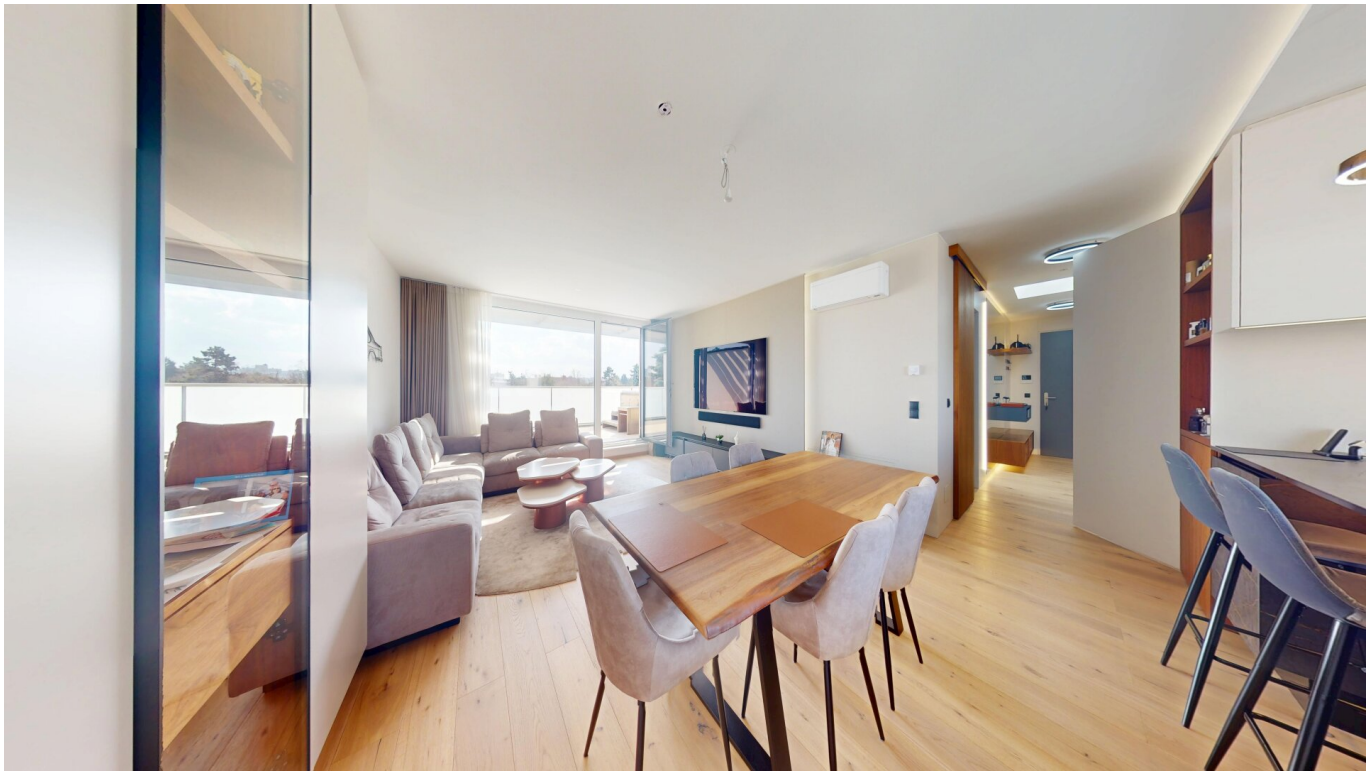























Zimmer 2
14,05 m²
Bad
6,33 m²
WC
1,55 m²
AR
4,32 m²
Terrasse
36,84 m²
20
VR
13,46 m²
WoKü
38,61 m²
Zimmer 1
12,95 m²
Terrasse
21,29 m²

Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Paare, die höchste Qualität, Eleganz, großzügige Freiflächen, hohen Freizeitwert und Ruhelage schätzen.

3D TOUR:

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

Bitte klicken Sie hier zu unserer 3D-Tour

LAGE:

Erholungswert und Lebensqualiät - die Freizeit beginnt direkt auf den eigenen Terrassen, Schloß Neugebäude und Naturlehrpfad fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastrukur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

Zeitsparend - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, direkt neben Ortskern, Einkaufszentrum HUMA Eleven in der Nähe, Bus und Straßenbahn ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Exklusiv und energieeffizient - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss und exklusive Eleganz für Paare mit höchsten Wohnansprüchen - alle Räume zentral begehbar, weitläufiger Wohnraum mit offener Küche und Zugang zu 2 traumhaften Terrassen, grosszügies Schlafzimmer mit Terrasse, Bad mit Walk-in Regendusche, separate Luxustoilette, eleganter begehbarer Schrankraum mit Home-Office-Bereich und grosser Wirtschaftsraum. Alle Räume über Flur mit grosszügigen Stauräumen verbunden. Gesamtenergieeffizienz A+ sichert niedrige Energiekosten.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden und Luxus - Absolut neuwertige Wohnung in neuem, hochwertigem Haus, die voll möbliert wie liegt und steht übergeben wird. Es wurden beste Materialien, Einrichtung und Geräte verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Eichenparkett in den Wohnräumen, Steinzeug in den Sanitärräumen. Angenehme Fußbodenheizung über Fernwärme und Klimatisierung der gesamten Wohnung über DAIKIN Style-Geräte garantieren angenehmes Raumklima über das gesamte Jahr. Außenliegende elektrische Raffstores zur Beschattung in allen Räumen. Die Wohnung ist äußerst geschmackvoll mit hochwertigen Designermöbeln ausgestattet, bietet sehr viel Stauraum und verfügt über eine Vielzahl von Extras, wie ein Geberit Acquaclean WC, eine Regendusche, elektrische Fensteröffnung im Bad und Wirtschaftsraum, Ambientebeleuchtung in der ganzen Wohnung, Ethanolkamin, großen Safe und einen Jacuzzi auf der Terrasse. Zu der Wohnung gehört ein grosszügiges Kellerabteil mit c. 10 qm. Es fehlt also wirklich an nichts.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, der Freizeitwert, die überzeugende Anbindung und vor allem die einzigartige Qualität und Ausstattung der Wohnung höchsten Wohnkomfort für Paare mit exquisiten Ansprüchen.

Für die Ablöse der kompletten Luxusküche, Teile der Einrichtung und des gesamten Inventars werden € 49.000,- verrechnet.

Ein Garagenabstellplatz im Haus mit E-Ladestation kann optional um € 28.000,- angekauft werden.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

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 <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