Reihenhaus unter der Kirche mit Traumgarten!



Objektnummer: 6952

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00



















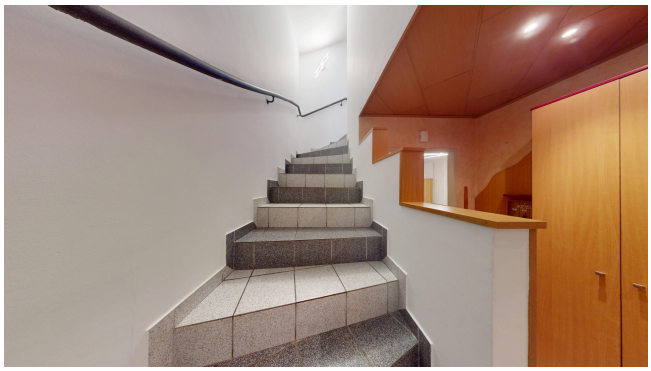






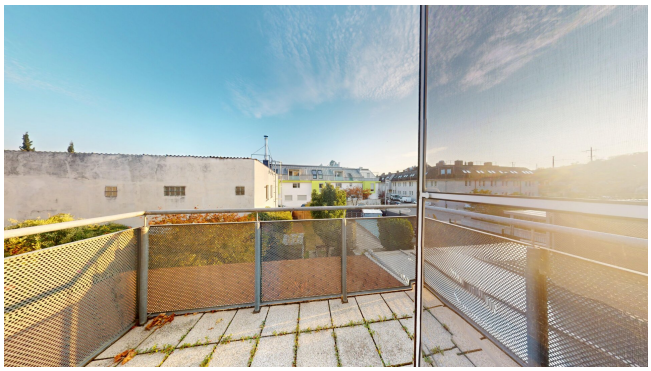



gorenje









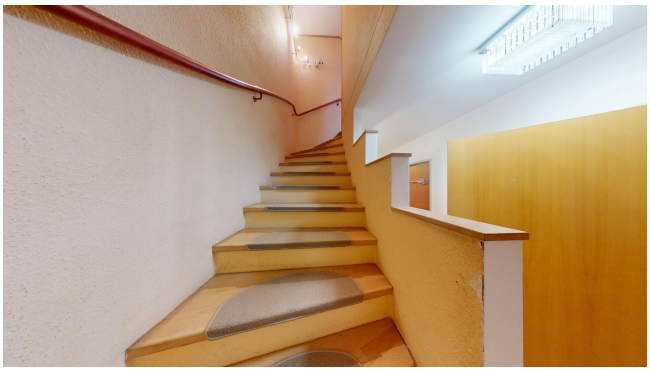

alpha heat













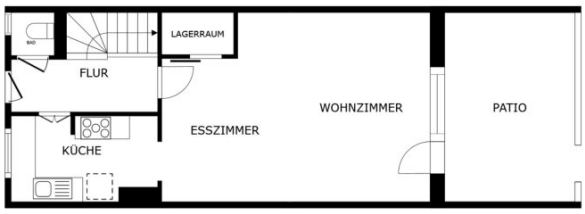




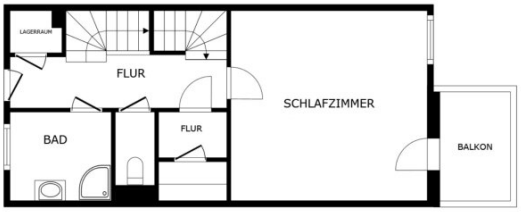




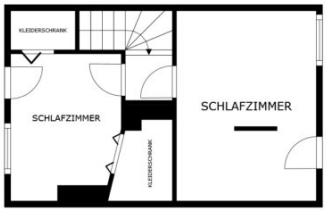




STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



STOCKWERK 3

ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterport

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus eignet sich vor allem für Paare und Familien mit Platzbedarf. Es bietet über 3 Ebenen verteilt 4 separate Wohnräume, verfügt über einen sehr schönen, richtig großen Eigengarten und liegt in einem äußerst beliebten Grätzl von Simmering. Es ermöglicht somit ein zukunftsweisendes Leben im Grünen in einem vollwertigen Haus mit Garten mitten in der Stadt mit zugleich hervorragender Anbindung zu Innenstadt, Flughafen, Hauptbahnhof und Autobahnnetz.

3D TOUR:

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

Bitte klicken Sie hier zu unserer 3D-Tour

LAGE

Zentrale Lage und hervorragender Freizeitwert - Das Haus befindet sich in einem aufstrebenden Grätzel unter der Kirche in ausgezeichneter Simmeringer Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung (U+S-Bahn fußläufig erreichbar) und Top-Verbindung zum Autobahnnetz. Einerseits nahe zum Bezirkszentrum mit guter Nahversorgung und Infrastruktur sowie andererseits hoher Freizeitwert durch Nähe zu den Simmeringer Erholungsgebieten und dem Wiener Prater.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Viel Platz, vier separate Wohnräume und großzügiger Garten - Hier haben Paare und Familien viel Platz auf effizient genutztem, weitläufigem Raum. Der Grundriss ist perfekt, weil er separate Bereiche für die einzelnen Familienmitglieder aber auch zentrale Begegungszonen bietet. Das Haus erstreckt sich über insgesamt 3 Ebenen. Im untersten Geschoß befinden sich ein weitläufiges Wohnzimmer und eine separate, neuwertige Küche mit allen elektrischen Geräten. Vom Wohnzimmer gelangt man zur überdachten Terrasse und dem Eigengarten. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene noch ein Vorraum, ein WC und ein Abstellraum. Alle Räume sind zentral begehbar. Erwähnenswert ist die Größe des Gartens, der auf 2 Ebenen

120 Quadratmeter umfasst. Im mittleren Geschoß befindet sich neben dem zentralen Flur, ein großes Schlafzimmer, ein Raum mit Infrarot-Kabine, ein separates WC, ein Bad mit Dusche, ein Abstellraum und 2 Balkone. Im obersten Geschoß befinden sich noch zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum und zwei weitere Balkone.

AUSSTATTUNG:

Wohlbefinden durch helle Räume - Dieses Reihenhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde ausschließlich durch die Eigentümerfamilie genutzt. Man kann dieses Haus beziehen wie es ist. Eine Besonderheit des Hauses ist, dass jeder einzelne Wohnraum über eine separate Freifläche verfügt. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden oder Laminaten ausgestattet, die Sanitärräume, der Vorraum und die Küche mit Fliesen. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Entwicklung des Grätzls, der hohe Freizeitwert, die hervorragende Anbindung, der effiziente Grundriss des Hauses und der großzügige Garten hohe Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis. Besonderes Highlight: Sie leben in diesem Grätzl fussläufig neben dem Simmeringer Hauptverkehrsknotenpunkt in ruhiger Lage wie in einem Dorf.

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 <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap