Modernes Wohnen in 1110 Wien:
2-Zimmer-Neubau-Maisonette mit Terrasse, Klima , Fußbodeheizung & Garage!



Objektnummer: 3479/2675

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	277.200,00 €
Betriebskosten:	163,99 €
Heizkosten:	57,49 €
USt.:	26,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

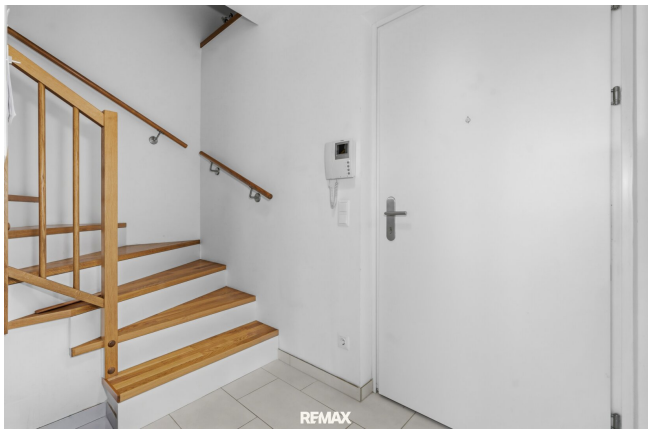
REMAX Trend


RE/MAX


RE/MAX

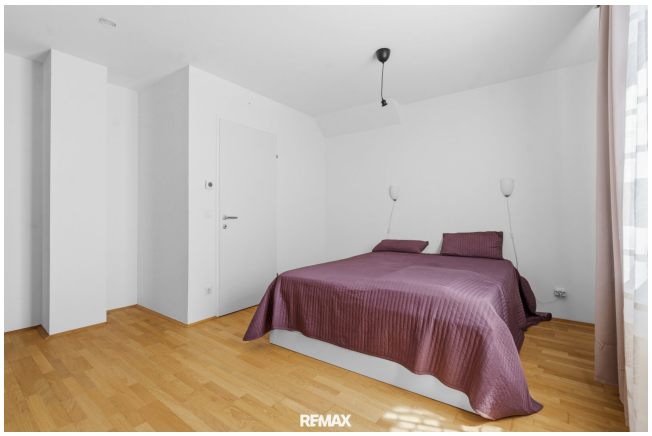

RE/MAX



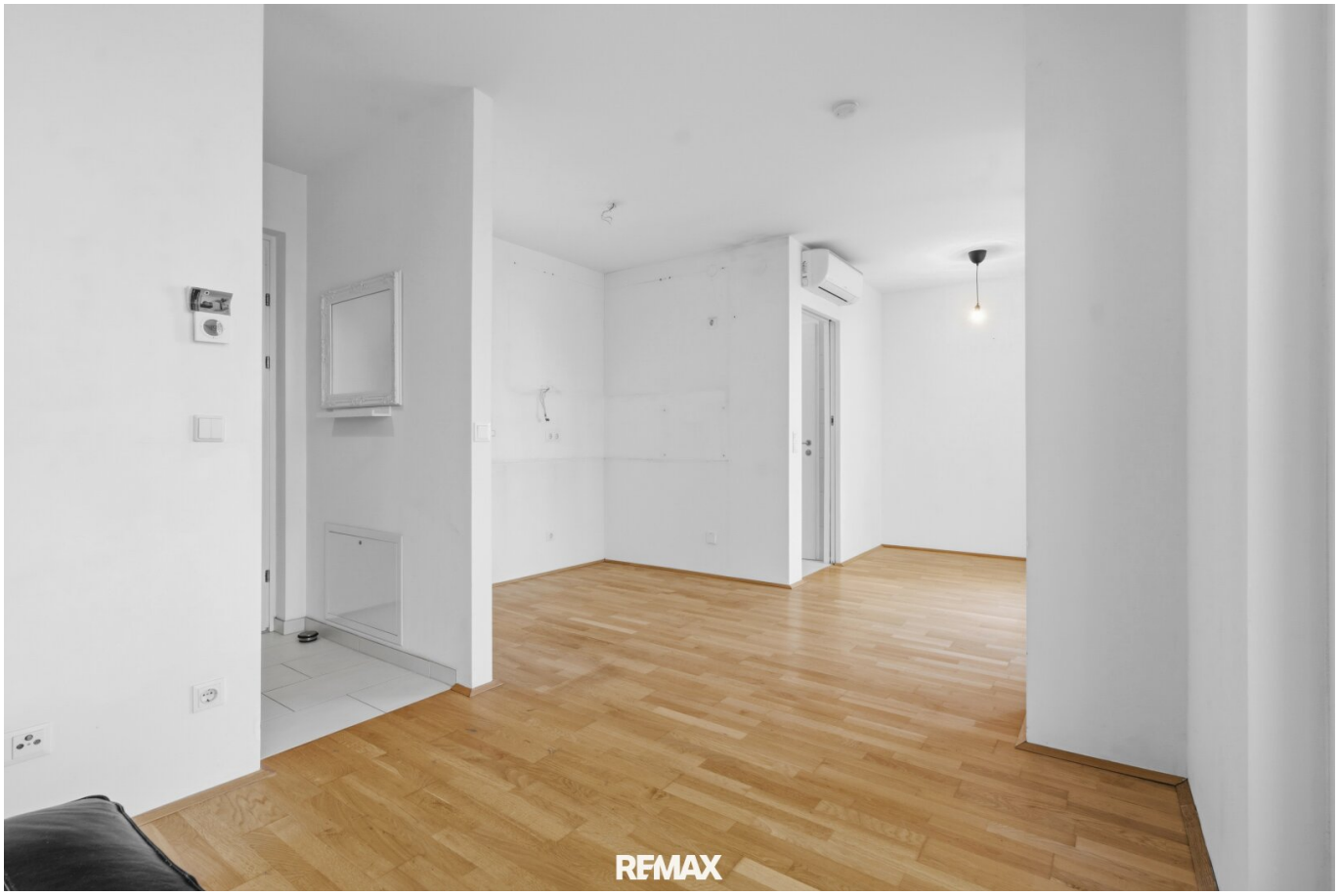


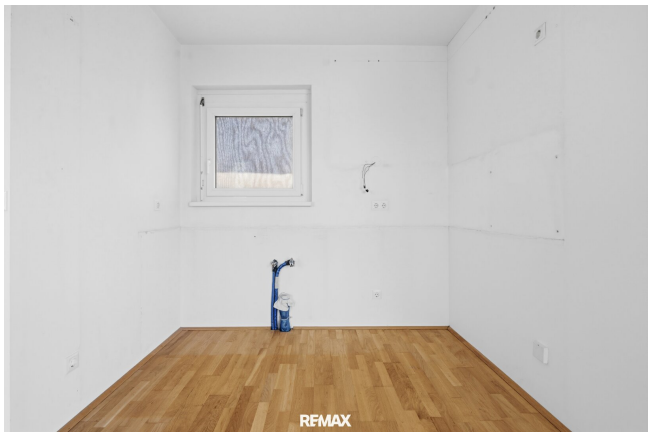


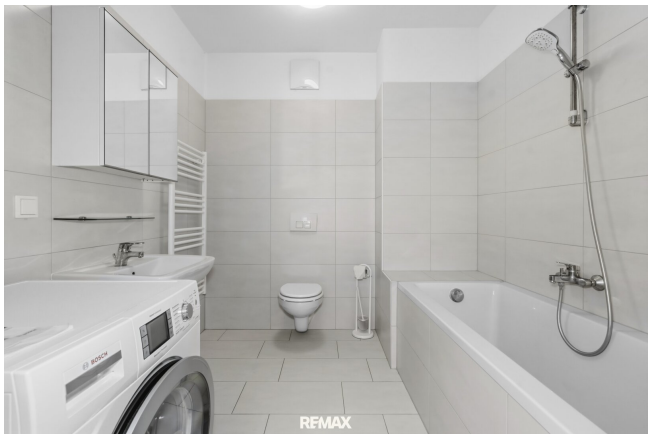

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

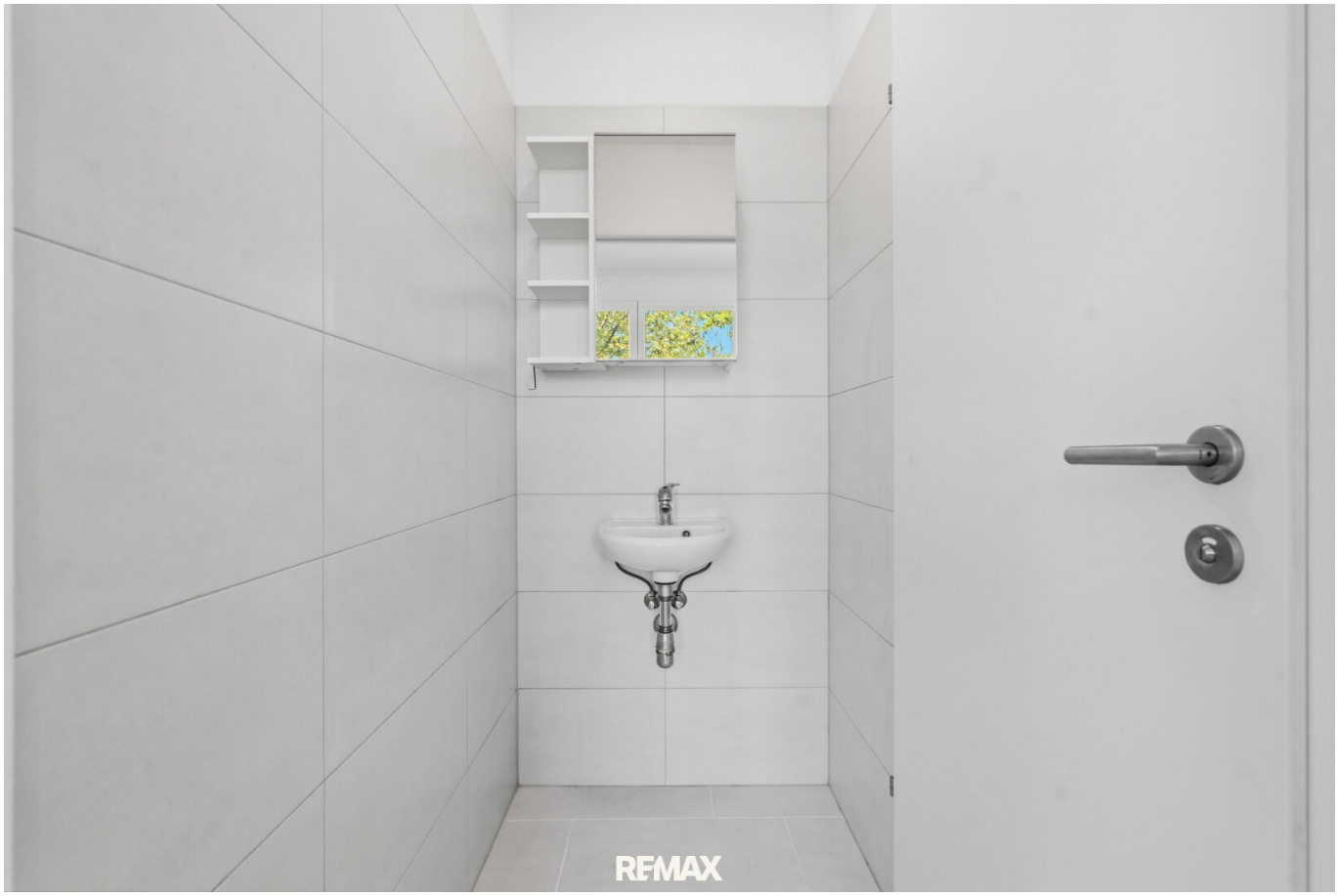

RE/MAX

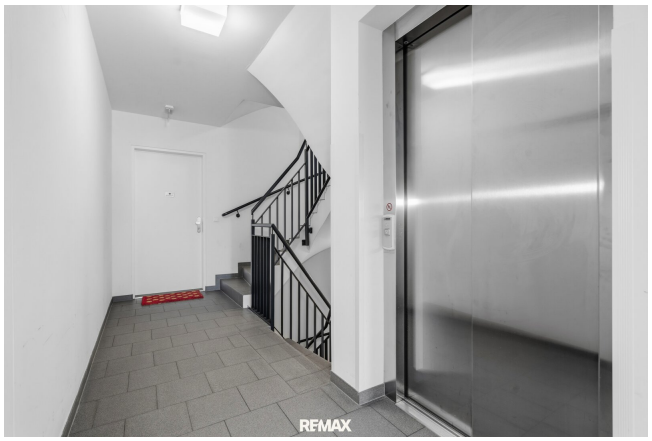

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

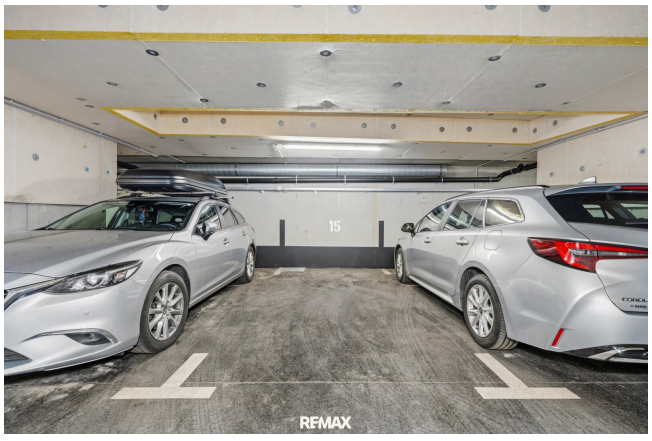

RE/MAX





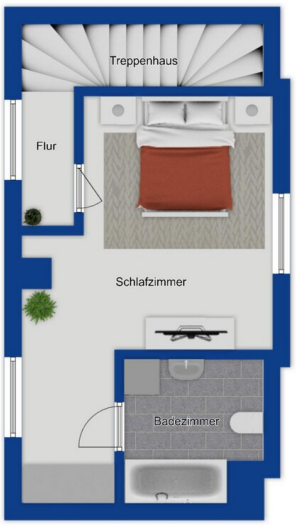



RE/MAX


15
RE/MAX

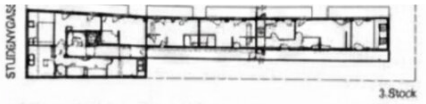


Exposéplan, nicht maßstäblich



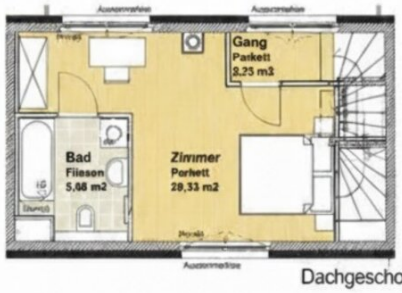
Exposéplan, nicht maßstäblich



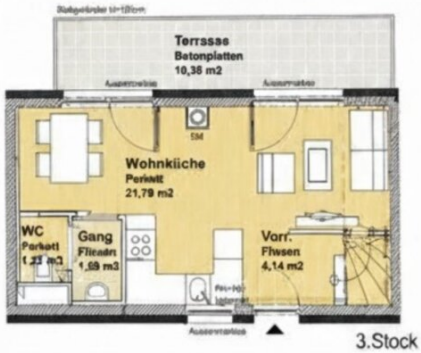


Übersicht - Geschoß

N



Dachgeschoß



3.Stock

WOHNHAUSANLAGE - 1110 Wien,

Legende:



Dreh/Kipp-Fenster
raumhoch

Objektbeschreibung

Maisonette-Wohnung kaufen in 1110 Wien: 2 Zimmer mit Terrasse, Klimaanlage, Fußbodenheizung & Garage!

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung (Baujahr 2015) in Simmering vereint intelligentes Wohndesign mit höchstem Komfort. Auf zwei Etagen bietet die Immobilie eine ideale Trennung zwischen dem geselligen Wohnbereich und Ihrem privaten Rückzugsort. Hochwertige Parkettböden, stilvolle Fliesen und die moderne Architektur unterstreichen den attraktiven Neubau-Charakter in zentraler Lage von Simmering.

Ob entspannte Abende auf der eigenen Terrasse oder Wohlfühlklima im Sommer – diese Wohnung lässt keine Wünsche offen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Wohnen auf 2 Ebenen:** Charmantes Maisonette-Feeling mit klarer Raumtrennung
- **Outdoor-Oase: Großzügige Terrasse** für sonnige Stunden im Freien
- **Wohlfühlklima:** Moderne **Klimaanlage** für heiße Sommertage
- **Perfekte Wärme:** Energieeffiziente **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Sanitärkomfort:** Hauptbadezimmer mit Wanne und WC plus zusätzliches Gäste-WC
- **Parken ohne Suchen: Eigener Garagenstellplatz** direkt im Haus (**kann für 20.000,0€ erworben werden)**

LAGE & INFRASTRUKTUR: Ruhig und top angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden und angenehm ruhigen Wohngegend im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering).

Erstklassige öffentliche Anbindung

- **Lindenbauergasse (ca. 230 m):** Autobuslinie 69A
- **Florian-Hedorfer-Straße (ca. 270 m):** Autobuslinien 69A und 73A
- **Verkehrsknotenpunkt Simmering (ca. 830 m):** Schneller Zugang zur U-Bahn U3 (direkt ins Zentrum), zur Schnellbahn S80, den Straßenbahnlinien 11, 71 und D sowie zahlreichen Regionalbussen.

Nahversorgung & Shopping

Alles für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Apotheken und charmante Cafés) ist bequem zu Fuß erreichbar. Für ausgiebige Shopping-Touren bietet das nahegelegene Einkaufszentrum **Huma Eleven** eine riesige Auswahl an Geschäften.

Freizeit & Erholung

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, um vom Alltag abzuschalten. Der geschichtsträchtige **Böhmische Prater** lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein, und das **Simmeringer Bad** sorgt für die perfekte Abkühlung an heißen Tagen.

Virtueller Rundgang:https://tour.ogulo.com/6xal

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir

strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap