Schöner geht eine 2-Zimmer Gartenwohnung nicht!



Objektnummer: 6979

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	29,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	153,19 €
USt.:	15,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90















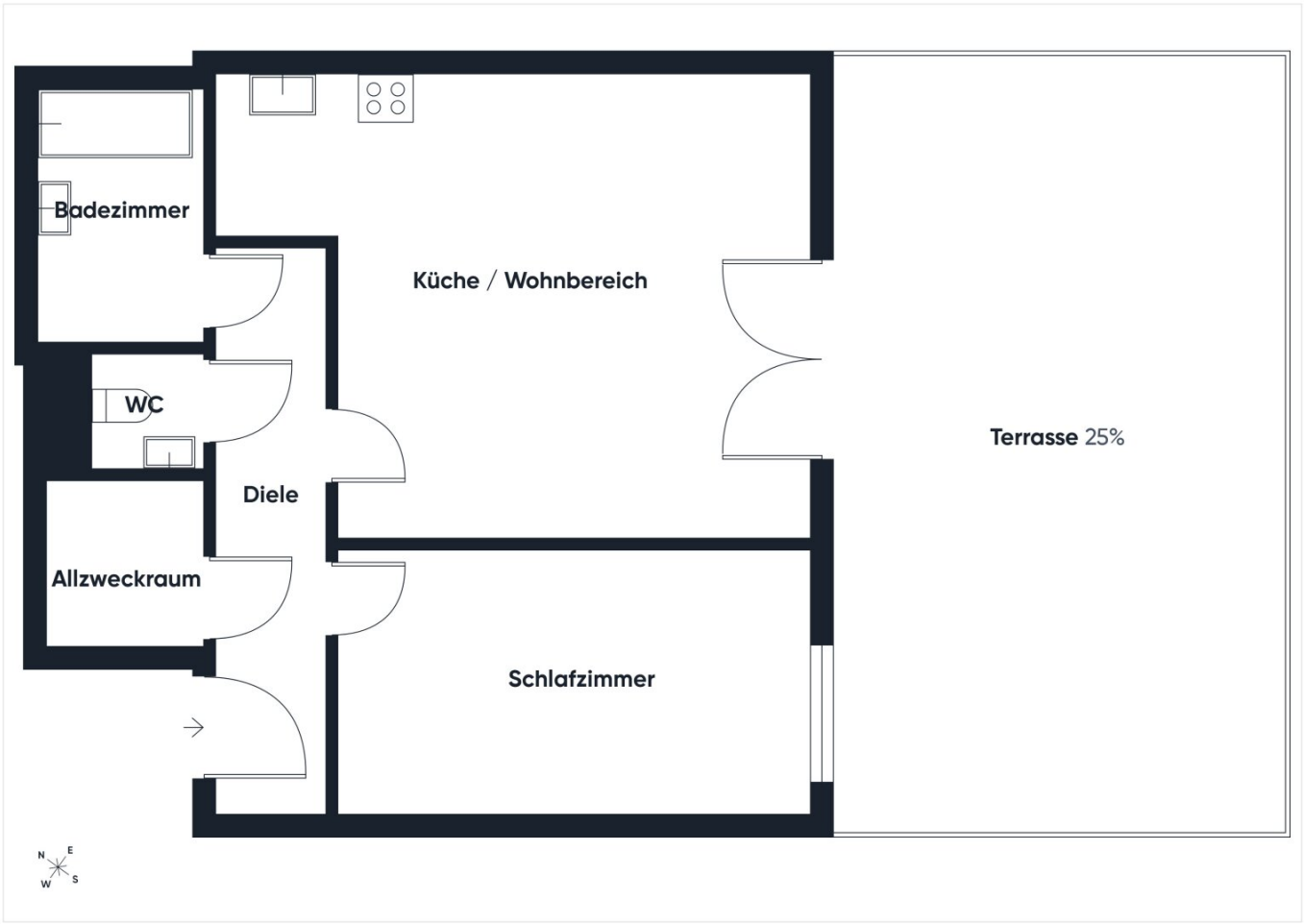











Badezimmer
Küche / Wohnbereich
WC
Terrasse 25%
Diele
Allzweckraum
Schlafzimmer
N
E
W
S

Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich vor allem für Singles und Paare, die hohe Qualität, Freizeitwert bei gleichzeitig guter Anbindung und Ruhelage schätzen.

3D TOUR:

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

Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour

LAGE:

Zeitsparend - mitten in Kaiserebersdorf und gut angebunden, Nähe zu Ortskern von Kaiserebersdorf und Alt-Simmering sowie Einkaufszentrum Thürnlhof und HUMA Eleven, Bus ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

Erholungswert und Lebensqualiät - die Freizeit beginnt direkt vor der Tür, die Gärtnereien von Kaiserebersdorf, Schloß Neugebäude, Naturlehrpfad und Jungbürgerwald fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastrukur, Gastronomie und Gesundheitsversorgung in aufstrebender Umgebung.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Effizient und luxuriös - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss. Zentral begehbare 2 Zi-Wohnung mit zentralem Vorraum, praktischem Abstellraum, großem Schlafzimmer, separater Toilette mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Wanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluß, Wohnzimmer mit offener Küche und hochwertigen Geräten und als Highlight eine wirklich schöne, südseitig ausgerichtete Terrasse mit Garten und Grünblick. Insgesamt eine wirklich luxuriöse Wohnung, wie man sie selten in Simmering findet.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden - Die Wohnung präsentiert sich in Erstbezugsqualität und liegt in einem wunderschönen, hochqualitativem Haus. Es wurden sehr hochwertige, widerstandsfähige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC. Hervorragende Energieeffizienz durch Niedrigenergie-Bauweise und Fernwärme. Sehr großzügige und hochqualitative Allgemeinflächen im Haus wie Lift, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Waschküche, Spielplatz, Tiefgarage. Natürlich ist auch ein schönes Kellerabteil vorhanden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die gute Anbindung, die Kompaktheit und Energieeffizienz der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort. Das Highlight der Wohnung stellt die grosszügige Terrasse mit Garten und Grünblick dar. Kurz eine Wohnung mit luxuriösem Ambiente.

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 <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap