WIEN: Exklusive 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Balkon & eigenem Stellplatz



Objektnummer: 7582/233889

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,43 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	12,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	755.438,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	24,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Brudermann

PENZ Immobilien GmbH
Opernring 6
1010 Wien

T +43 681 84355362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-Möblierungsvorschlag
PENZ
IMMOBILIEN


PENZ
IMMOBILIEN


PENZ
IMMOBILIEN

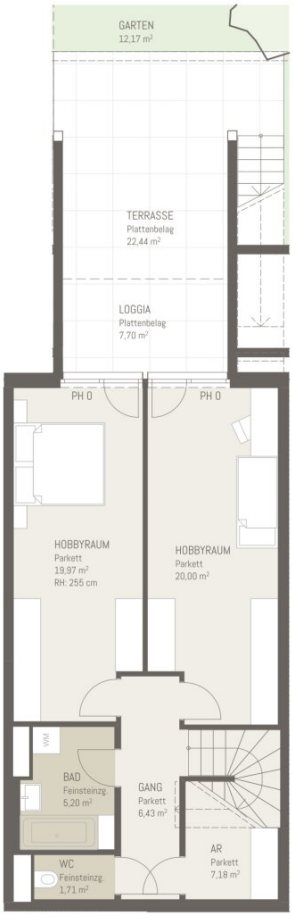

9
PENZ
IMMOBILIEN



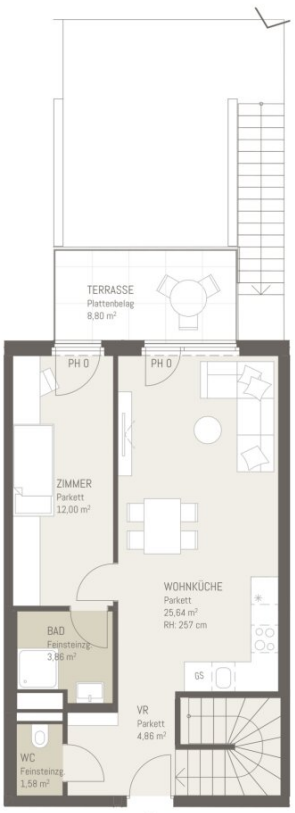
TÜR 6

Übersichtsplan Garten

Maßstab 1:200



Untergeschoß



Erdgeschoß

6 ~~(7)~~

5m

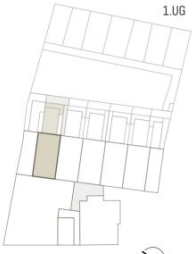
2

1

0

KOBEL gasse 9

1.UG



EG



TÜR6

Wohnräume	108,43 m²
Loggia	7,70 m²
Terrasse	31,24 m²
Garten	12,17 m²

Maßstab 1:100

Stand 15.09.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung ausgenommen. Bade-wanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz - und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist im Zweifel die [illegible]

PENZ IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmer Maisonette-Wohnung in Alt-Simmering besticht durch ihre sonnige Südwestausrichtung, einen großen Balkon und einen eigenen Garten!

Die Wohnung liegt in einer charmanten, ruhigen Nebenstraße und bietet jeglichen Komfort. Äußerst sparsame Energieverbrauchswerte für geringe Betriebskosten. Ein eigener, privater Garagen-/Autostellplatz garantiert maximalen Komfort mitten im urbanen Raum - Parkplatzsuche Adé!

Rund um die U3 Enkplatz zeigt sich Alt-Simmering von seiner sympathischsten Seite: Ein lebendiges Wiener Grätzl mit echter Nachbarschaft, gemütlichem Flair und wunderbarer Lebensqualität.

Ideal auch als Anlageobjekt mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit: € 671.500,- netto / € 755.438,- brutto

Auf Wunsch kümmern wir uns um die Finanzierung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

https://www.penz-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

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

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap