Investieren Sie in Lebensqualität: Top-Wohnungen im pulsierenden Simmering



Objektnummer: 78080

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Studenygasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,47 m²
Keller:	3,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	232.035,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

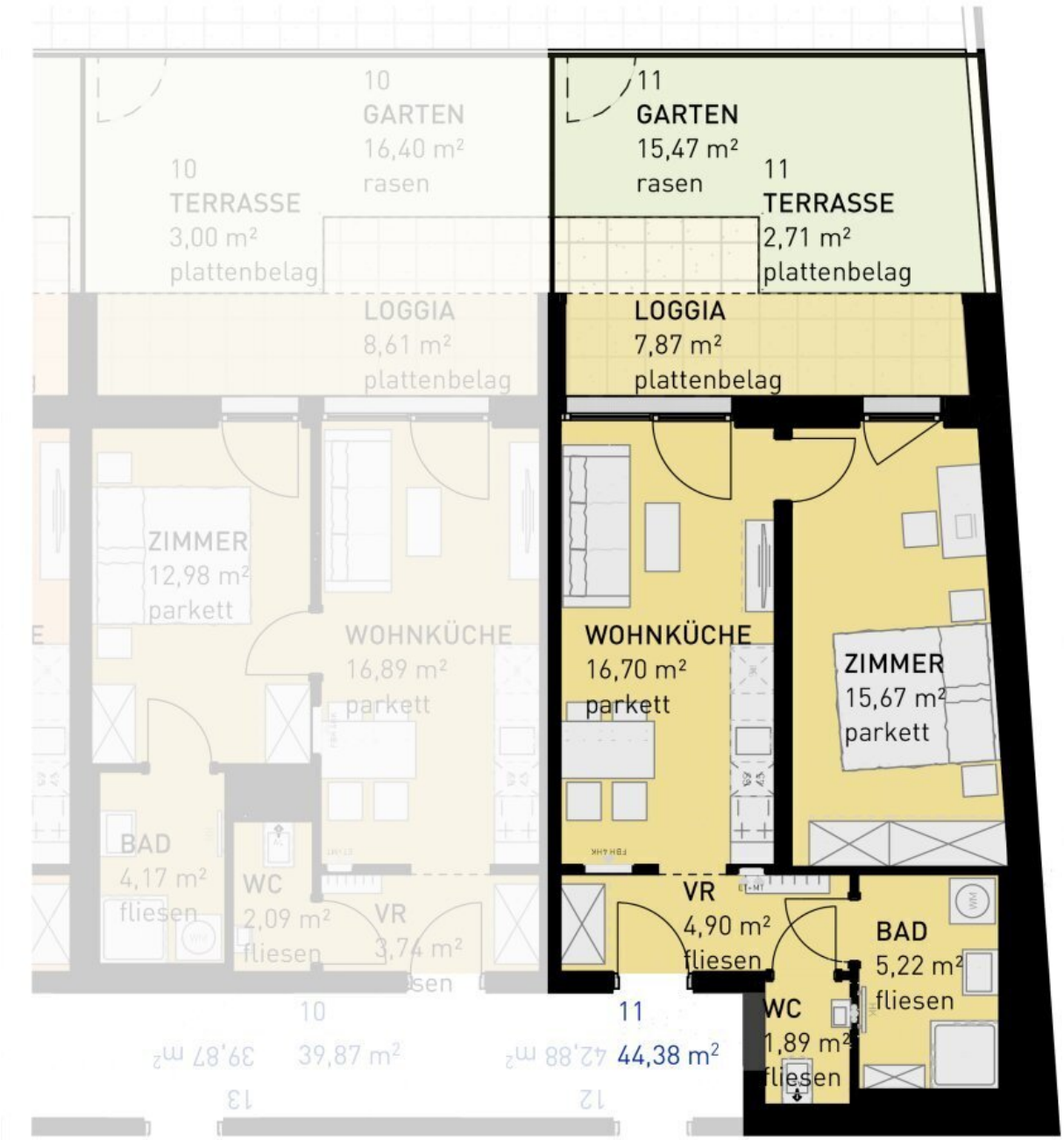


Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







STUDENYGASSE 16 | 1110 WIEN

ERDGESCHOSS

NORDEN

Objektbeschreibung

Top Investment im Herzen vom urigem Wien – Vorsorgen im 11. Bezirk!

In Wiens pulsierendem Bezirk Simmering präsentiert sich ein herausragendes Wohnbauprojekt mit 82 modernen Vorsorgewohnungen.

Dieses außergewöhnliche Projekt umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Auf fünf Geschosse verteilt, bietet das Gebäude eine vielfältige Auswahl an Wohnungen von 39 m² bis 62 m². Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche – sei es eine Loggia, Terrasse, Balkon oder ein Garten. Diese Freiflächen laden dazu ein, sich zu entspannen und finden besonders großen Anklang bei Mietern einer Anlegerwohnung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Immobilie im traditionsreichen und gleichzeitig modernen Simmering zu investieren. Die perfekte Kombination aus erstklassiger Ausstattung, sensationellen Wohnungsgrundrissen und bester Vermietbarkeit macht dieses Projekt zu einem Top-Investment.

Das Projekt punktet

Die Lage im Herzen von Simmering kombiniert Ruhe mit optimaler Anbindung. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und des Flughafens Wien. Für den täglichen Bedarf finden Sie zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, die größtenteils zu Fuß erreichbar sind.

Simmering bietet vielfältige Freizeitaktivitäten für jedes Alter. Besuchen Sie den Zentralfriedhof, wo Sie beeindruckende Architektur und historische Gedenkstätten berühmter Persönlichkeiten entdecken können. Das Simmeringer Bad lädt zum erfrischenden Badespaß für die ganze Familie ein. Unvergessliche Momente erleben Sie im Böhmischen Prater, einem Freizeitpark mit nostalgischem Charme. Das Huma Eleven Einkaufszentrum bietet ein außergewöhnliches Shopping-Erlebnis mit zahlreichen Möglichkeiten zum Genießen und Verweilen.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die hervorragende öffentliche Anbindung stellt sicher, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und andere Bezirke sowie zum Flughafen Wien gelangen.

- Außenliegender Sonnenschutz

- Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Edle Fliesen in den Sanitärbereichen (30x60)
- 37 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 211.000,- bis EUR 460.000,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 13,75 bis EUR 16,25 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: geplant mit Ende 2028

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.