Wohngenuss in Wiens Simmering: Eigentumswohnungen mit privater Freifläche



Objektnummer: 77386

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:	249.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

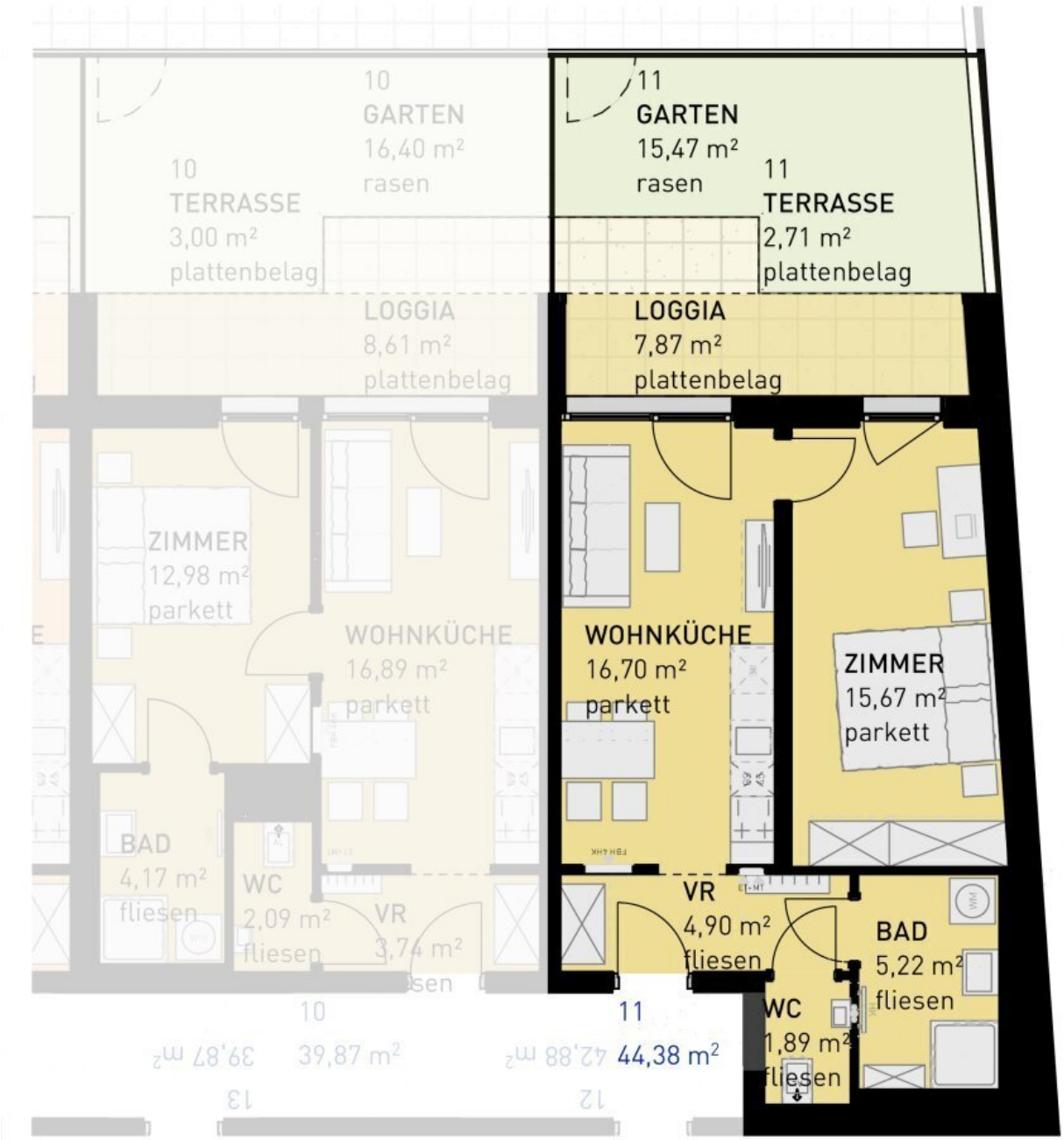


DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







STUDENYGASSE 16 | 1110 WIEN

ERDGESCHOSS

NORDEN

Objektbeschreibung

In Wiens pulsierendem Bezirk Simmering präsentiert sich ein neues Wohnbauprojekt mit 82 modernen Eigentumswohnungen. Dieser Wohnbau umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und wird dadurch mehreren Bedürfnissen gerecht. Das Gebäude erstreckt sich über 5 Geschosse und bietet eine vielfältige Auswahl von 39m² bis 62m² großen Wohnungen. Zusätzlich verfügt jede dieser Wohnungen über eine eigene Freifläche, darunter Loggien, Terrassen, Balkone und Gärten. Diese geben Ihnen die Möglichkeit, sich in privater Atmosphäre, auch außerhalb der Innenräume, zu entspannen.

Ausstattung:

- Außenliegender Sonnenschutz
- Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen 30x60

37 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage bereit und bieten eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit.

Lage:

Die Lage am Stadtrand garantiert eine ruhige Atmosphäre, während eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung die Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. Der tägliche Bedarf kann größtenteils bequem zu Fuß erledigt werden, mit zahlreichen Geschäften und Einrichtungen in der Nähe.

Zusätzlich locken vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Bewohner jeden Alters. Erkunden Sie den Zentralfriedhof und entdecken bei einem Spaziergang beeindruckende Architektur und

historische Gedenkstätten berühmter Persönlichkeiten. Das Simmeringer Bad lädt ein zu erfrischendem Badespaß für die gesamte Familie. Im Böhmischen Prater, ein beliebter Freizeitpark mit nostalgischem Charme, erwarten Sie unvergessliche Momente. Das Huma Eleven bringt Ihnen ein Einkaufserlebnis der Extraklasse – Shoppen, genießen, verweilen heißt es hier!

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus: 73A, 69A, N71
- Straßenlinie 11, 71
- U-Bahnlinie U3

Die monatlichen **Betriebskosten** werden voraussichtlich für Wohnungen ca. € 1,90 / m² zzgl. USt. betragen

Für Stellplätze fallen ca. € 11,00 zzgl. USt pro Einheit an.

Die **Rücklage** wird mit € 0,50 / m² angesetzt bzw. gemäß den Bestimmungen im jeweiligen Wohnungseigentumsvertrag (WE-Vertrag) festgelegt

Fertigstellung: Baubeginn Q1 2027 _ Übergabe Q4 2028/Q1 2029

Provisionsfrei für den Käufer!

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.