

## EXKLUSIVER ERSTBEZUG - WOHNEN IN SIMMERING



**Objektnummer: 48921**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

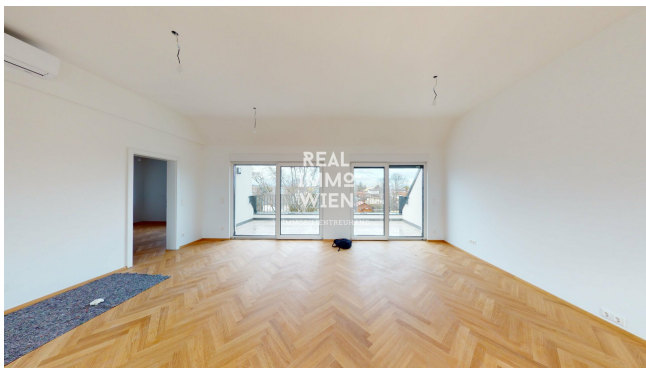
## Ihr Ansprechpartner

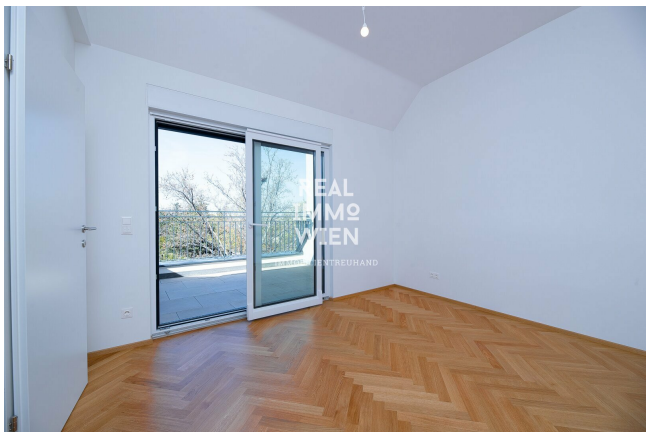
### Realimmo

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

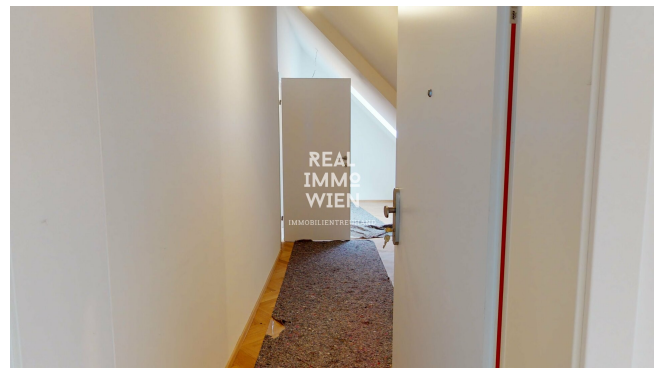
T +43 1 512 04 88  
H +43 664 486 04 98

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



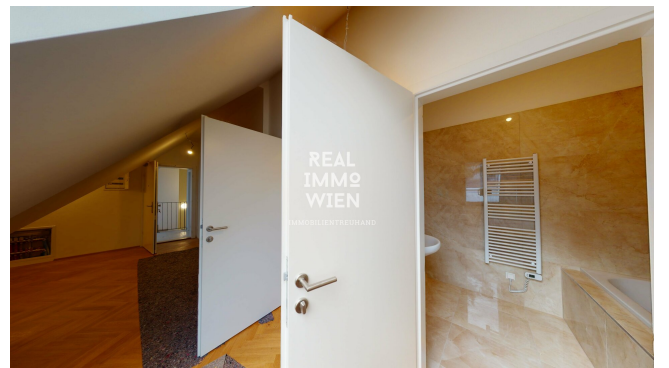


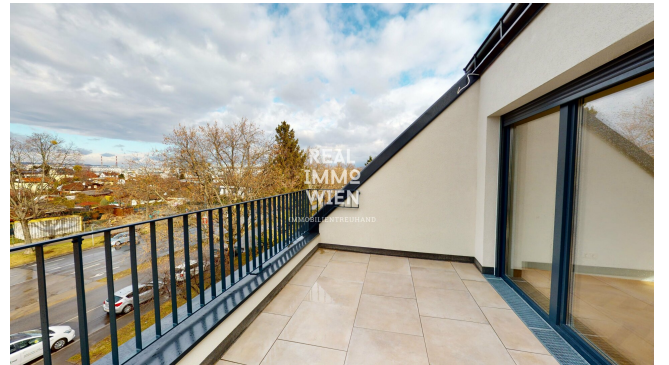




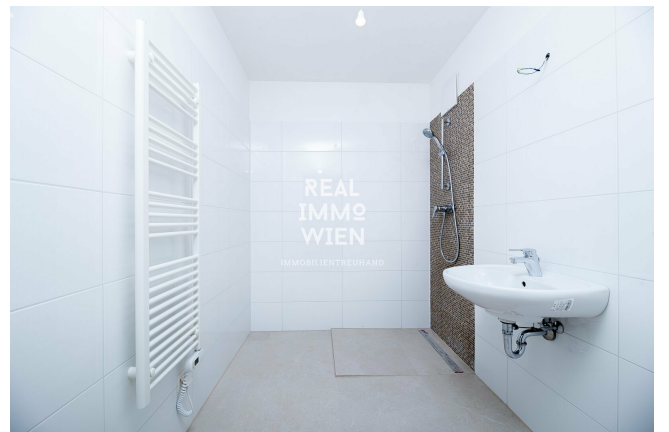
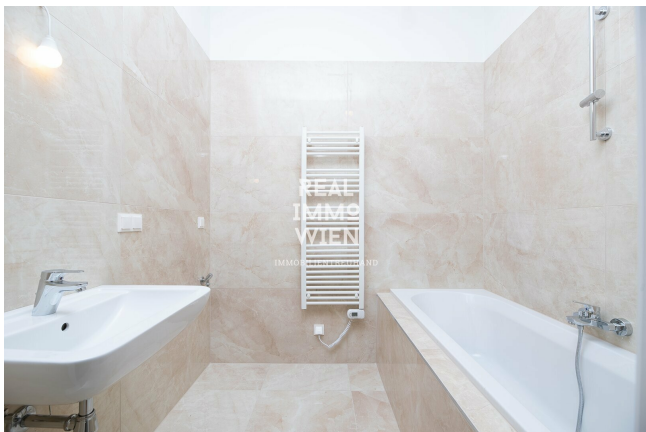


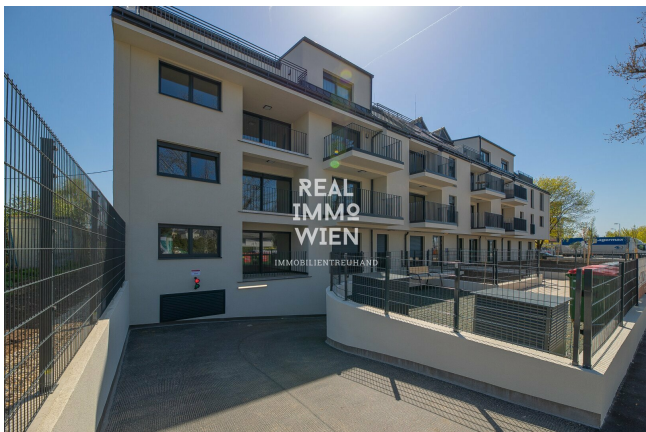




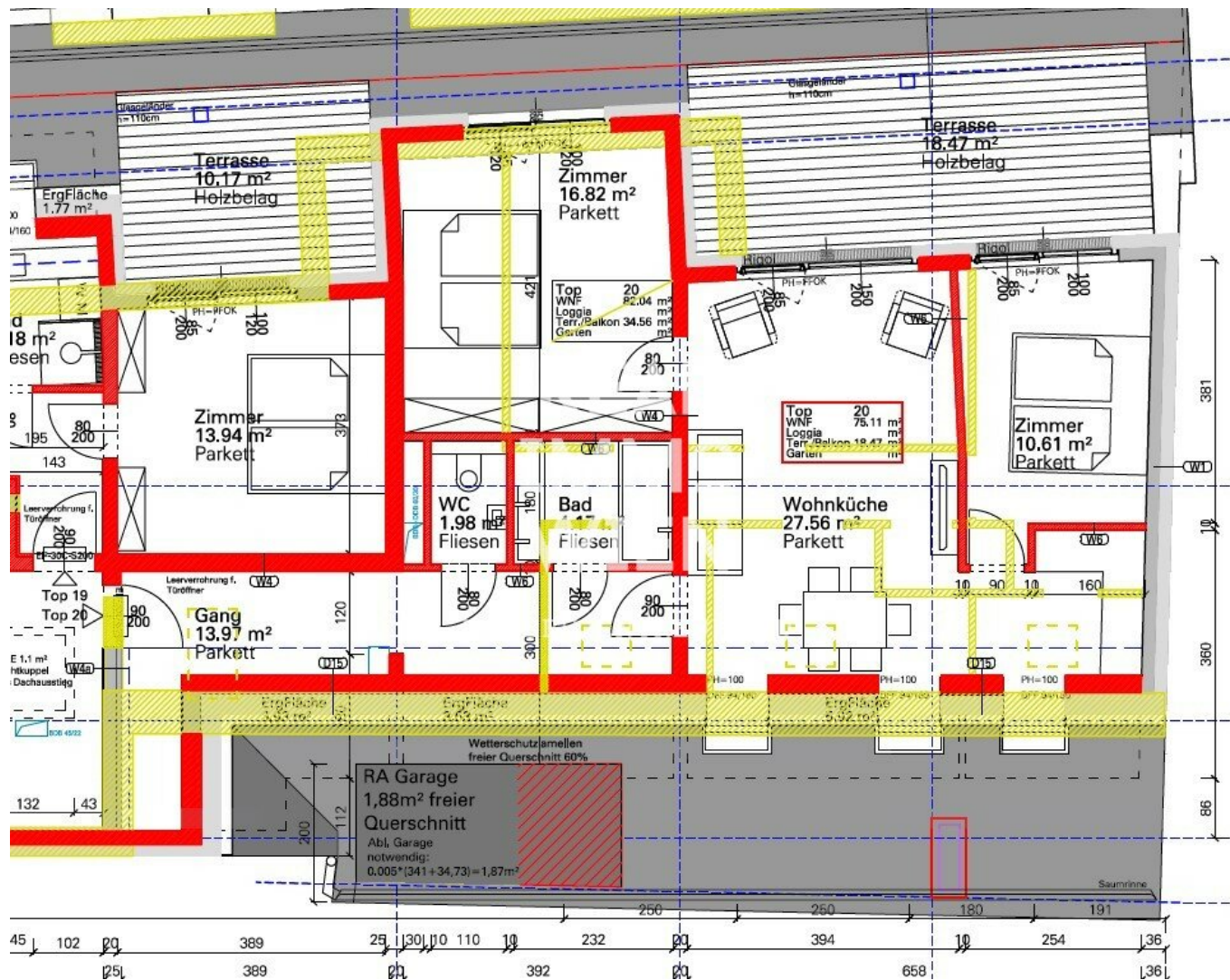














## Objektbeschreibung

Hier entsteht in einer sehr guten Wohnlage in Simmering ein feines und sehr gediegenes Neubau-Wohn-Projekt in optimaler Umgebung. Von Gartenwohnungen über smarten Klein-Wohnungen, bis hin zu richtig tollen Dachgeschoß-Wohnungen, bietet dieses wunderschöne Neubau-Projekt für jede Wohn-Anforderung, die passende Lösung!

Das wichtigste vorne weg - hier sind Sie für die Zukunft sehr gut ausgestattet: eine Luftwärme-Pumpe ist die Lösung ohne fossile Brennstoffe zu benötigen, Wärmedämmung am Stand der Technik, sorgt für höchste Energie-Effizienz! Und eine Niedertemperatur-BODENHEIZUNG sorgt gesunde Wärme in den eigenen 4 Wänden.

Nun zur Umgebung: alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist vorbildlich und auch der Flughafen Schwechat ist in 10 Auto-Minuten erreichbar.

Alle verfügbaren Wohnungen auf einem Blick:

### 1. Obergeschoss

[Top 5: 2 Zimmer | 70,08 m<sup>2</sup> WNFL | 4,83 m<sup>2</sup> Loggia | 2,05 m<sup>2</sup> Keller | EURO 310.000,-](#)

[Top 11: 2 Zimmer | 70,05 m<sup>2</sup> WNFL | 4,83 m<sup>2</sup> Loggia | 2,05 m<sup>2</sup> Keller | EURO 329.000,-](#)

### Dachgeschoss:

[Top 19: 2 Zimmer | 52,60 m<sup>2</sup> WNFL | 20,20 m<sup>2</sup> Terrasse | 1,63m<sup>2</sup> Keller | EURO 340.000,-](#)

[Top 20: 3 Zimmer | 75,16 m<sup>2</sup> WNFL | 18,44 m<sup>2</sup> Terrasse | 2,06 m<sup>2</sup> Keller | EURO 445.000,-](#)

Ein Tiefgaragenstellplatz in der Hauseigenen Tiefgarage kann für €29.000,- erworben werden.

[Auf unserer Homepage http://www.realimmo.wien](http://www.realimmo.wien), finden Sie täglich interessante, aktuelle und neue Immobilienangebote.

**Weitere Informationen auf Anfrage über das Kontaktformular!**

## Änderungen:

Der Ausführende behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Wohnungsausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprüngliche ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann.

Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Baubeschreibung.

HINWEIS: WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS ZWISCHEN REAL IMMO WIEN UND DER AUFTRAGGEBERIN / DEM AUFTRAGGEBER EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS BESTEHT! IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! UNSERE GESETZLICHEN PFLICHTEN ALS DOPPELMAKLER WERDEN DADURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT! "BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

<https://www.realimmo.wien/wohnung-kaufen>

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap