

## Unvergleichlicher Wohnraum: Wo Komfort und Eleganz verschmelzen



**Objektnummer: 71883**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	67,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	759.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



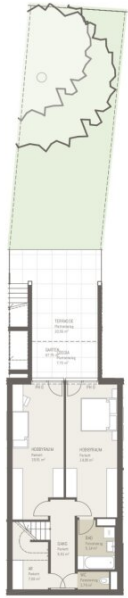
### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





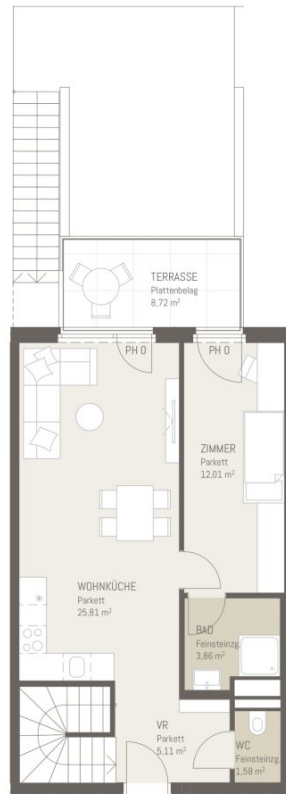




**TOP 11**  
Übersichtsgarten  
Maßstab 1:200



Untergeschoß



Erdgeschoß

11

5m  
2  
1  
0

**KOBEL  
gasse 9-11**

1UG  
EG

**TOP11**  
Wohnräume 108,82 m<sup>2</sup>  
Loggia 7,70 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,28 m<sup>2</sup>  
Garten 67,75 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:100  
Stand 06.10.2023

Ausstattung gemäß  
Bauschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen  
Badewanne, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil des  
Lieferumfangs und dient als Einrichtungsbeispiel. Alle  
dargestellten Spezialmöbel haben spezifischen Charakter.  
Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht  
enthalten. Druck- und Farbfehler, sowie andere  
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnung  
C/11 - Angaben sind können sich durch die  
genüßlich ändern. Maßstablich ist in jedem Fall die



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause: Exklusive Residenzen vereinen Stil, Klasse und Lebensqualität

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit dem Charme der ehemaligen Vorstadt Simmering verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Wiener Gemeindebezirk, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur Wohnraum bietet - es schafft Lebensqualität, einen Raum, sich zu entfalten und durchzuatmen.

Das Projekt:

Diese exklusive Wohnanlage setzt auf Qualität und Hochwertigkeit in jeder Hinsicht. Hier entsteht ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

In den 46 entstehenden Wohnungen erwacht Vielfalt zum Leben. Von gemütlichen 44 m<sup>2</sup> bis großzügigen 110 m<sup>2</sup> findet hier jeder seinen Lebensraum. Ob Sie eine Erdgeschosswohnung mit Garten bevorzugen oder von einer Dachterrasse den Blick ins Grüne schweifen lassen wollen – jede Einheit ist einzigartig und durchdacht gestaltet.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>
- 2 – 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m<sup>2</sup>

#### Die Ausstattung:

Die Liebe zum Detail spiegelt sich in jeder Wohnung wider. Vollausgestattete Einbauküchen warten darauf, von kulinarischen Abenteuern erfüllt zu werden. Die wohlige Fußbodenheizung, das warme Echtholz-Parkett und die hochwertige Sanitärausstattung schaffen ein Ambiente, das nicht nur ansprechend ist, sondern Ihr Zuhause zu einem Ort des Wohlfühlens macht.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

#### Die Lage:

In der Kobelgasse 9 verbinden sich Stadt und Ruhe auf harmonische Weise. Die zentrale Lage im 11. Bezirk bietet nicht nur beste Anbindung und umfassende Infrastruktur, sondern auch die Entspannung einer verkehrsarmen Nebenstraße – Ihre Oase der Ruhe inmitten des urbanen Trubels. Die U3 direkt vor der Tür bringt Sie in wenigen Minuten zum Stephansplatz, und in unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Gaststätten, Supermärkte und Schulen.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- U3 Station Simmering
- Buslinien: 69A, 72A, 73A



- Straßenbahnlinien: 11, 71

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten [Einblick ins Projekt](https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g):  
<https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g>

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Ende 2025

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m



Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

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.