

## **Moderne Gartenwohnung in Wien mit Terrasse und Top-Ausstattung - jetzt kaufen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 21732**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	22,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	276.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,00 €

## Ihr Ansprechpartner

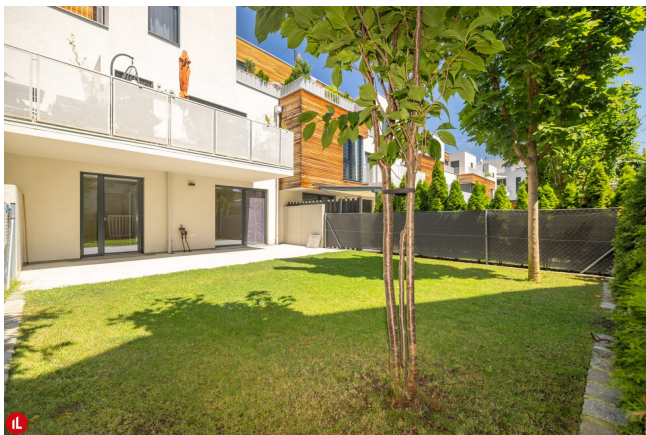


### Silvia Bayr

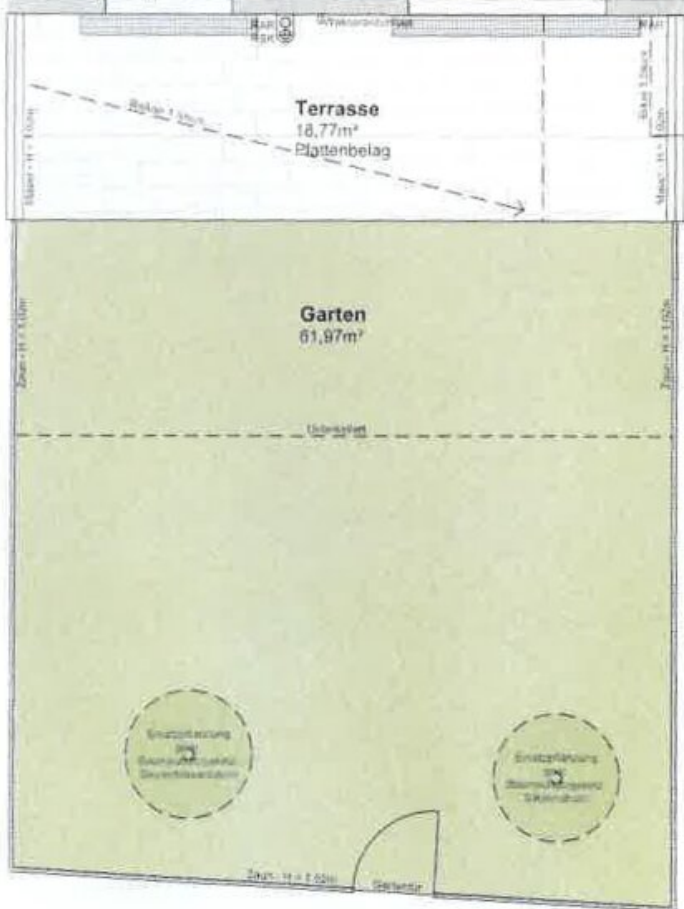
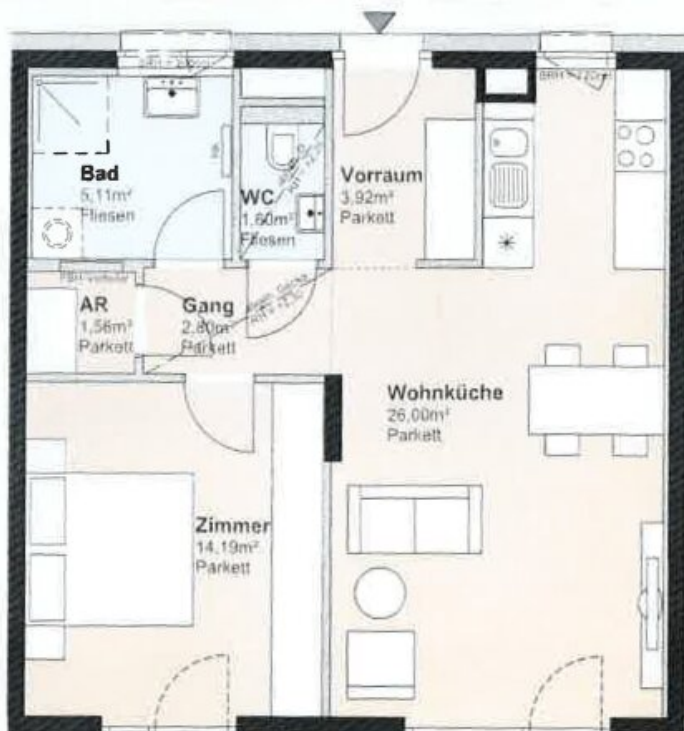
Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 180 11 11

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese wunderschöne Gartenwohnung im 11. Bezirk bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und entspanntem Grün. Mit einer Fläche von 55,19 m<sup>2</sup> und 2 Zimmern ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Vom Vorzimmer mit Einbauschränk kommen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer mit der modernen Wohnküche mit offener Gestaltung, die perfekt zum Kochen und Entspannen einlädt. Die hochwertigen Fliesen und das warme Parkett verleihen dem Raum eine gemütliche Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse und Ihren eigenen Privatgarten. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und Ihre grüne Oase gestalten. Ob für gesellige Grillabende oder als Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag - dieser Garten bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und bietet genügend Platz für ein gemütliches Bett, der Kleiderschränk ist schon vorhanden. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Dusche und modernen Möbeln ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist somit auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ideal geeignet. Die zentrale Lage bietet Ihnen eine perfekte Verkehrsanbindung mit Bus, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und sofort bezugsfertig. Sie müssen sich um nichts mehr kümmern, sondern können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Diese Gartenwohnung bietet Ihnen die perfekte Mischung aus modernem Wohnen und entspanntem Grün. Nutzen Sie die Chance und lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Hier geht's zur [YOUTUBE-VIDEObESICHTIGUNG](#)

### **Alles auf einen Blick:**

\* ca. 55,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

\* 2 freundliche Zimmer

- \* neue Küche mit Fenster
- \* großes Wohnzimmer mit Terrasse und Garten
- \* Hauszentralheizung
- \* Erdgeschoß-Gartenwohnung
- \* Top Verkehrsanbindung: Buslinie bis zu U3
- \* komplett barrierefrei
- \* **monatliche Betriebskosten € 271,-**
- \* **Kaufpreis: € 276.000,-**

**RUFEN SIE AN - ICH FREUE MICH AUF SIE!**

**SILVIA Bayr** - [0664 180 11 11](tel:06641801111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,6 % inkl. USt.

**Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap