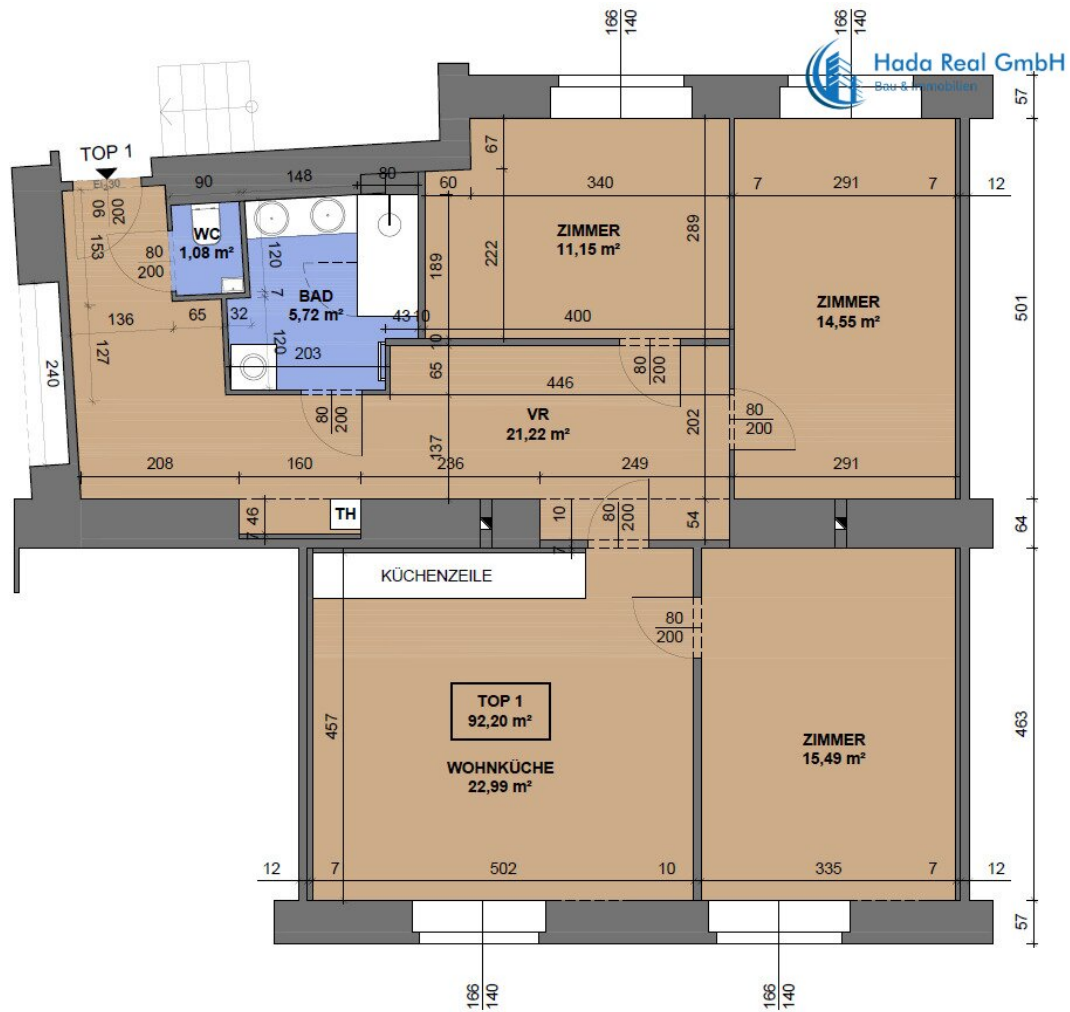


# Einmalige Gelegenheit: Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung nach Komplettanierung in Wien-Simmering



**Objektnummer: 15650**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauffgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1962
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	235,71 €
USt.:	23,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herr Aldin Dacic**

Hada Real  
Landhausgasse 4 Top 1a



Musterfoto



Musterfoto

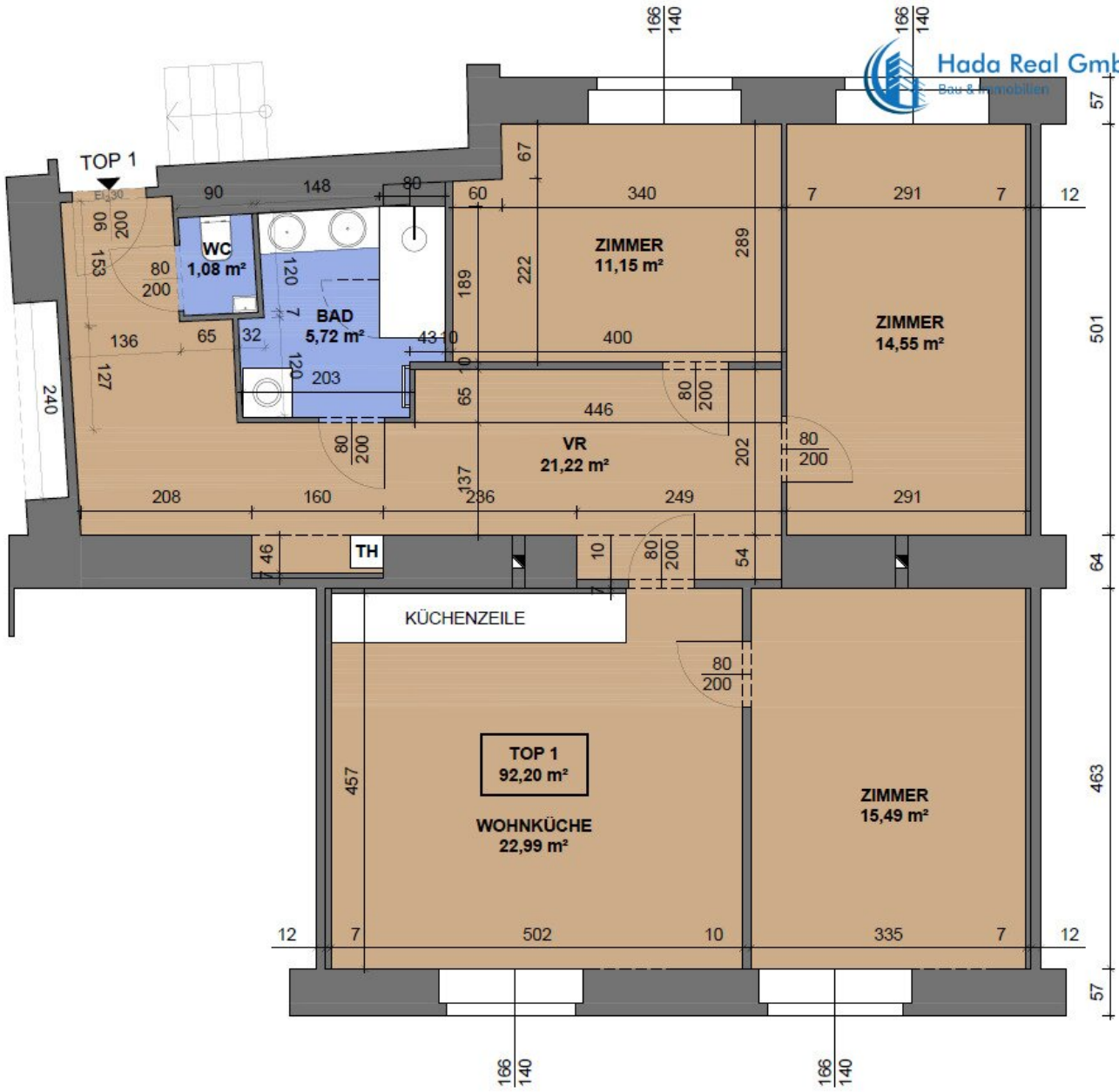


Musterfoto









## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich derzeit noch in der Sanierungsphase und wird erst nach Fertigstellung verkauft. Jetzt vormerken und zu den Ersten gehören, die die Immobilie besichtigen können! Fertigstellung Ende November 2024.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug nach Komplettsanierung in 2024:** Hochwertige Materialien und stilvolles Design mit echtem Wiener Charme.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Vier Zimmer inklusive einer großzügigen Wohnküche, ideal für Paare und Familien.
- **Edler Bodenbelag und Luxus-Fliesen:** Fischgrät-Parkett für einen eleganten Touch und Marmorfliesen (120x120 cm) in zeitlosem Weiß.
- **Kellerabteil inklusive:** Extra Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- **Individuelle Küchengestaltung:** Die Küche kann nach Ihren Vorstellungen gestaltet und eingebaut werden.

### Raumaufteilung:

- **Wohnküche (ca. 22,99 m<sup>2</sup>)** mit Platz für eine moderne Küchenzeile und Essbereich.
- **3 Zimmer:** Größe von 11,15 m<sup>2</sup>, 14,55 m<sup>2</sup> und 15,49 m<sup>2</sup>, ideal als Schlafzimmer, Büro und Gästezimmer.
- **Badezimmer** mit edlen Marmorfliesen und top Sanitäreinrichtungen, sowie einem Waschmaschinenanschluss.

- **Separates WC** für mehr Komfort.

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend in Wien-Simmering, nur wenige Minuten von der U-Bahn und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die perfekte Infrastruktur bietet kurze Wege zu Ärzten, Schulen, Supermärkten und Freizeiteinrichtungen. Ein ideales Zuhause für alle, die das urbane Leben genießen, aber gleichzeitig die Ruhe einer angenehmen Nachbarschaft schätzen.

### **JETZT NEU - Zusätzliche Unterstützung für Ihren Wohntraum:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen ein umfassendes Netzwerk und Know-how an. Benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung, oder wünschen Sie eine maßgeschneiderte Küche und hochwertige Badezimmermöbel? Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und können Ihnen passgenaue Lösungen anbieten – damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen.

### **Kontakt:**

Herr Aldin Dacic

00436641020156

*Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender*

*Geschäftsführer & Gesellschafter*

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <750m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap