Luxus-Wohntraum in Kaiserebersdorf

Objektnummer: 6205

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	89,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	158,85 €
USt.:	20,42 €

Provisionsangabe:

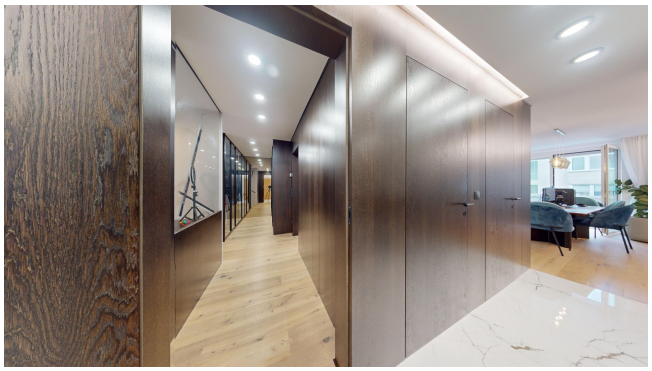
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

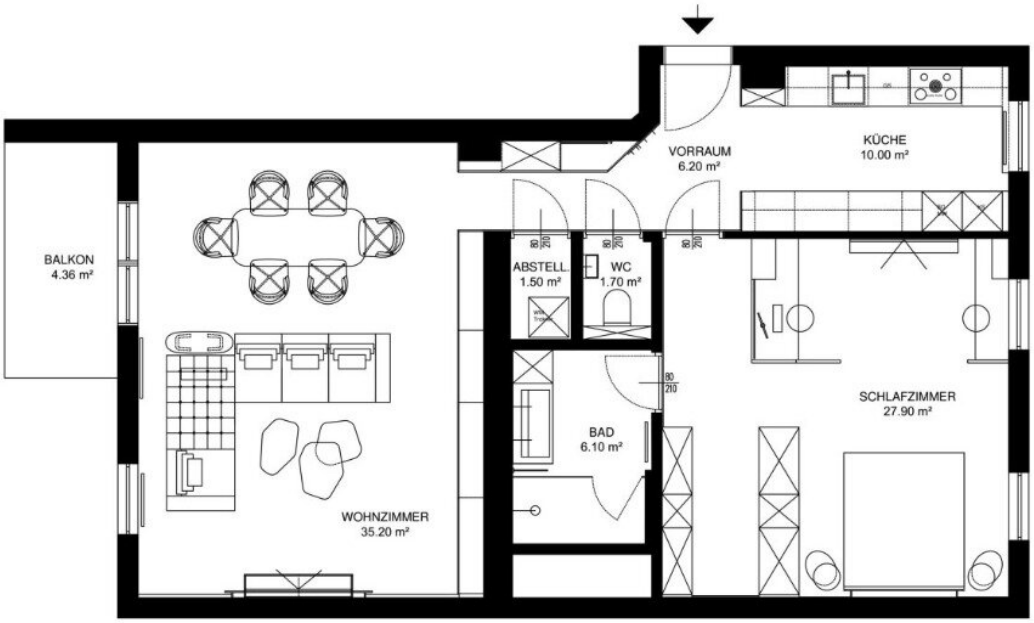
Ihr Ansprechpartner

Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90

BOSCH
BOSCH




BALKON
4.36 m²
WOHNZIMMER
35.20 m²
VORRAUM
6.20 m²
KÜCHE
10.00 m²
ABSTELL
1.50 m²
WC
1.70 m²
BAD
6.10 m²
SCHLAFZIMMER
27.90 m²
80
210

Objektbeschreibung

Einen solchen Wohntraum findet man selten in Simmering - luxuriös sanierte, klimatisierte und vollmöblierte Wohnung im attraktivsten Teil von Simmering

LAGE:

Super Freizeitwert und Infrastruktur - Die Wohnung liegt im wahrscheinlich aufstrebendsten und attraktivsten Teil von Kaiserebersdorf. Hervorragende Lebensqualität und Freizeitwert in Naherholungsgebieten, die praktisch vor der Haustür beginnen. Schloß Neugebäude fussläufig, Donauinsel mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Nahversorgung und nahe dem Einkaufszentrum Huma Eleven.

Sehr zeitsparend - in ruhiger Seitengasse gelegen aber super an Straßenbahn und Bus angebunden. Mit dem Auto ist man äußerst schnell beim Autobahnnetz, am Flughafen und im Zentrum.

OBJEKTBESCHREIBUNG UND AUSSTATTUNG:

Luxuriös, geschmackvoll und voll möbliert - Geräumige, luxuriös ausgestattete und zentral begehbare Top-Wohnung. Die Wohnung ist sowohl für Paare, die grosszügig leben wollen aber auch für Familien geeignet. Vorraum mit Garderobe, Küche mit Marmor-Oberflächen und Top-Geräten. Großzügiges Master-Bedroom mit räumlich abgeteiltem Home-Office- und Ankleidebereich (dieser Teil könnte relativ einfach zu einem separaten Raum abgeteilt werden und beispielsweise auch als Kinderzimmer dienen), an das Schlafzimmer angrenzender begehbarer Schrankraum in Luxusqualität. Geschmackvolles Badezimmer mit Marmorfliesen, Marmor-Waschtisch und geräumiger Walk-in-Dusche. Großes, offenes und ebenfalls voll möbliertes Wohnzimmer, dass sich in einen Essbereich und einen Wohnbereich teilt mit Ausgang zu einem Balkon, der in einen grünen, ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Separate Luxustoilette und eigener Abstellraum mit kombinierter Wasch-/Trockenmaschine. In Vorraum, Küche und Sanitärbereichen befinden sich Marmorböden, im übrigen Teil der Wohnung schöne Holzböden. Die Wohnung wurde 2022 komplett und sehr hochwertig saniert und möbliert. Sie ist mit Klimaanlage und elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Weitläufiges, offenes und sehr angenehmes Wohngefühl.

SONSTIGES:

Insgesamt bieten die Lage und Entwicklung des Grätzels, die überzeugende Anbindung, der Grundriss und die Ausstattung der Wohnung sowie die Infrastruktur hervorragende Lebensqualität und Wohlempfinden.

Eine Besonderheit stellt dar, dass im Kaufpreis auch ein Garagenplatz inkludiert ist.

Für die Ablöse von Luxus-Küche und -Möblierung wurde eine Verhandlungsbasis von € 60.000,- veranschlagt.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

Herr Mag. Norbert Brigelhuber*, Mobil:* +43 664 9122958*, Mail:* n.brigelhuber@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

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 <1.000m

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