

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:	107,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	9,94 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,94 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	735.188,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

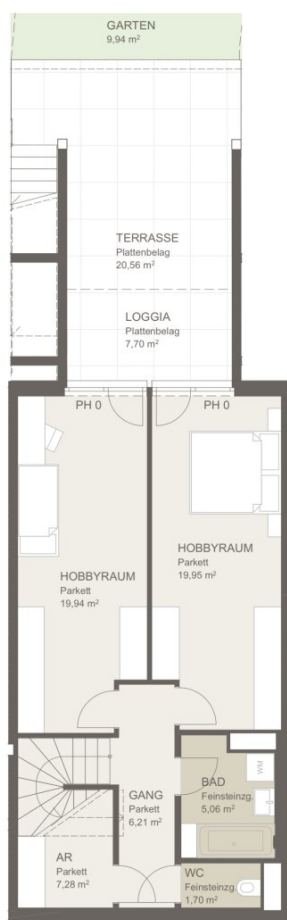




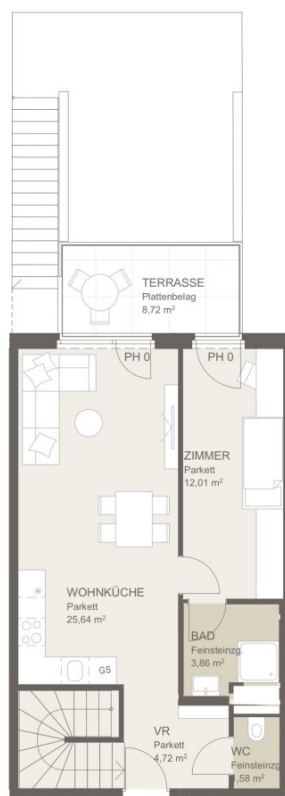




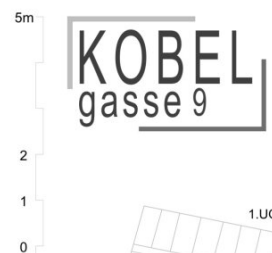
TOP 10
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



Untergeschoß



Erdgeschoß
10 (11)



TOP10

Wohnräume	107,95 m ²
Loggia	7,70 m ²
Terrasse	29,28 m ²
Garten	9,94 m ²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-wanne, Waschschüssel und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist nur als grobe Orientierung bedingte Änderungen vorbehalten. Die W. Circa - Angaben und können sich durch geringfügig ändern. Maßstablich ist in jedem



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 m² bis großzügigen 110 m² 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 m² bis 110 m²
- 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/m²

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 <250m
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.