

## 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 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,95                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 158,85 €                         |
| USt.:                         | 20,42 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

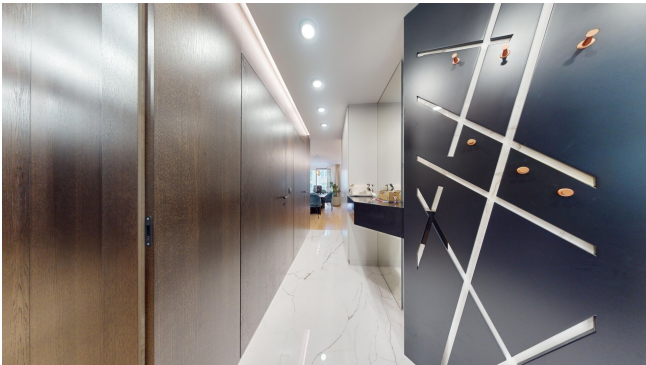
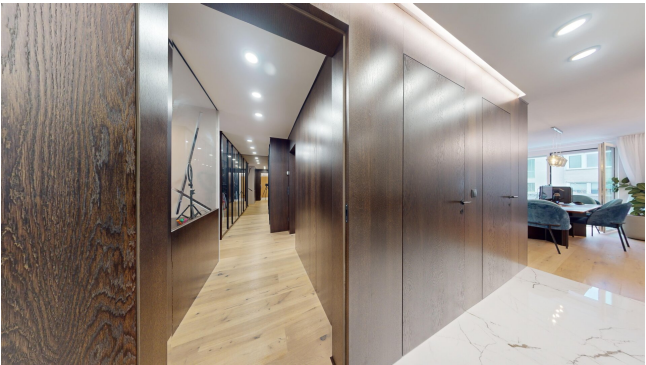


**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90



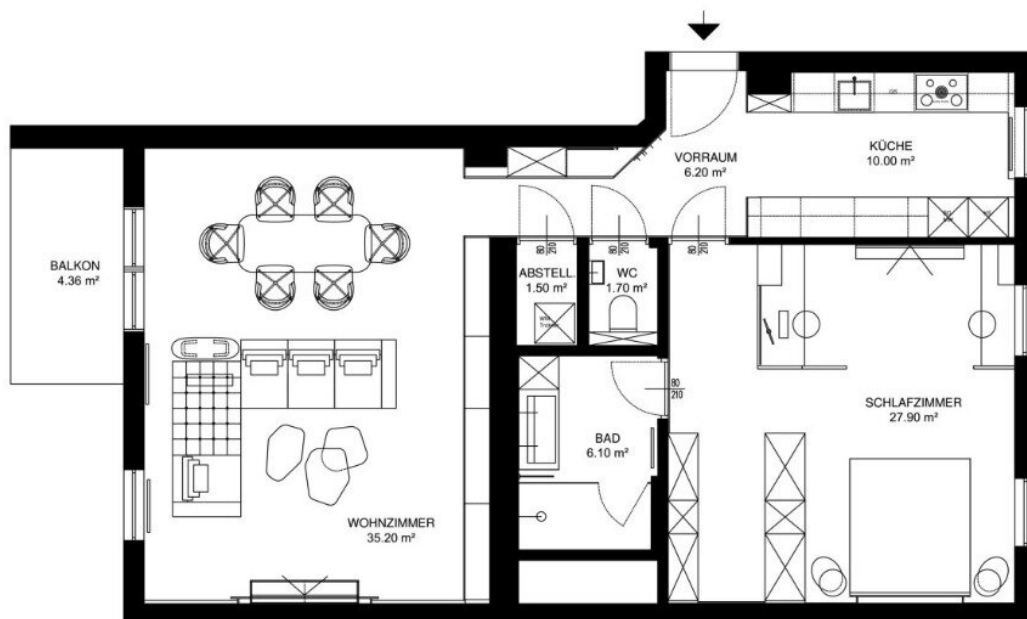












## Objektbeschreibung

**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 fußsläufig, 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.

### OBJEKTDESCHEIBUNG 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