

Moderner Wohnkomfort in stadtnaher Lage



Objektnummer: 82693

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	227.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-422
H +43 664 88160139



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort in stadtnaher Lage

Ein neues Wohnbauprojekt mit **81 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen** bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. Das Gebäude umfasst **2- und 3-Zimmer-Wohnungen** und passt sich so unterschiedlichen Bedürfnissen an. Die Wohnflächen reichen von **38 bis 61 m²** und jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche, wie Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten, um ein entspanntes Leben in privater Atmosphäre zu ermöglichen.

Das Projekt:

- **81 Eigentumswohnungen**, ideal für Singles, Paare und kleine Familien
- Wohnflächen von **38 bis 61 m²**
- **Freiflächen**: Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage für sicheres und bequemes Parken

Die Ausstattung:

- Außenliegender Sonnenschutz
- **Kunststofffenster** mit 3-fach Isolierverglasung für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stilvoller Parkettboden



- Hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen

Die Lage:

Dieses Wohnprojekt liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Umgebung, die eine perfekte Balance zwischen Entspannung und urbanem Leben bietet. Der tägliche Bedarf kann bequem zu Fuß gedeckt werden, da zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen in der Nähe sind.

Die Umgebung bietet außerdem vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob ein Spaziergang durch weitläufige Grünflächen, ein Besuch im Freibad oder ein Ausflug zu einem nahegelegenen Naherholungsgebiet – hier finden Sie alles, was das Herz begeht.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus- und Straßenbahnlinien in wenigen Gehminuten erreichbar
- Direkte Verbindung zur Innenstadt und anderen Bezirken

Fertigstellung: Ende 2026

Provisionsfrei für den Käufer!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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 <2.500m
Krankenhaus <4.000m



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN