

**Top Preis! Exklusive und hochwertige 3-4 Zimmer  
Wohnung mit traumhafter Terrasse, Loggia und vielen  
EXTRAS!**



Wohnküche

**Objektnummer: 1801/55**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	429.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

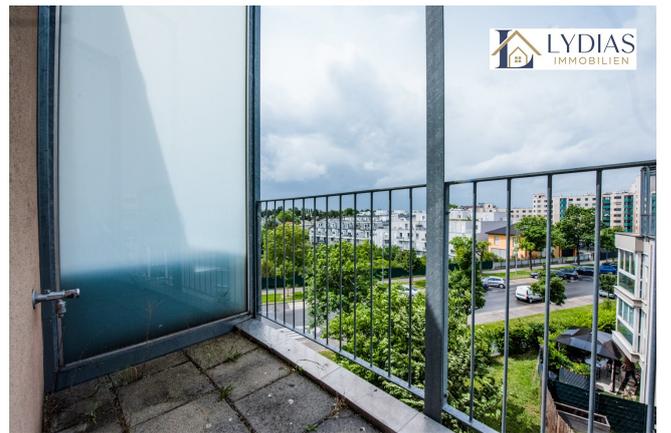
### Lydia Litau

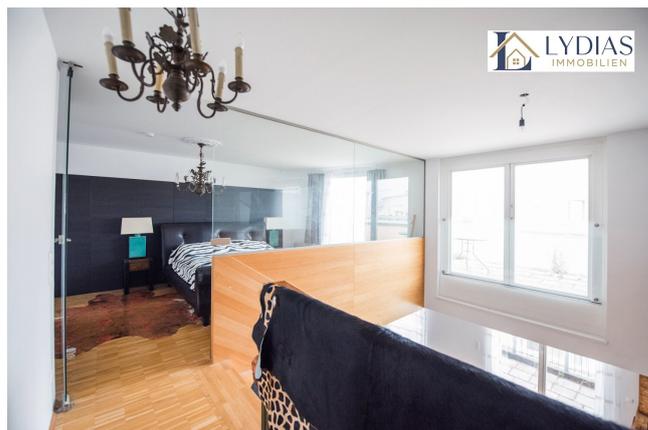
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

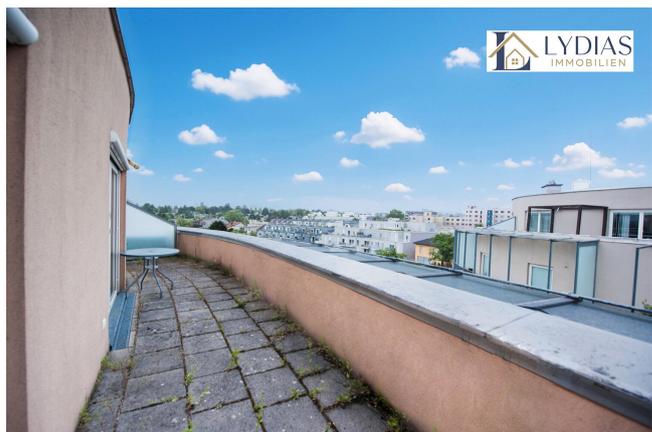
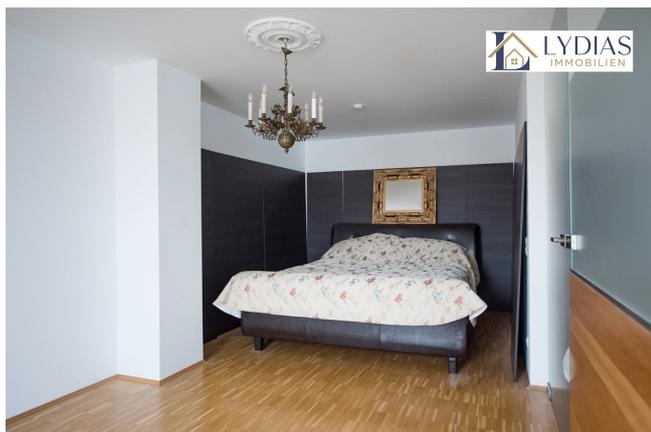
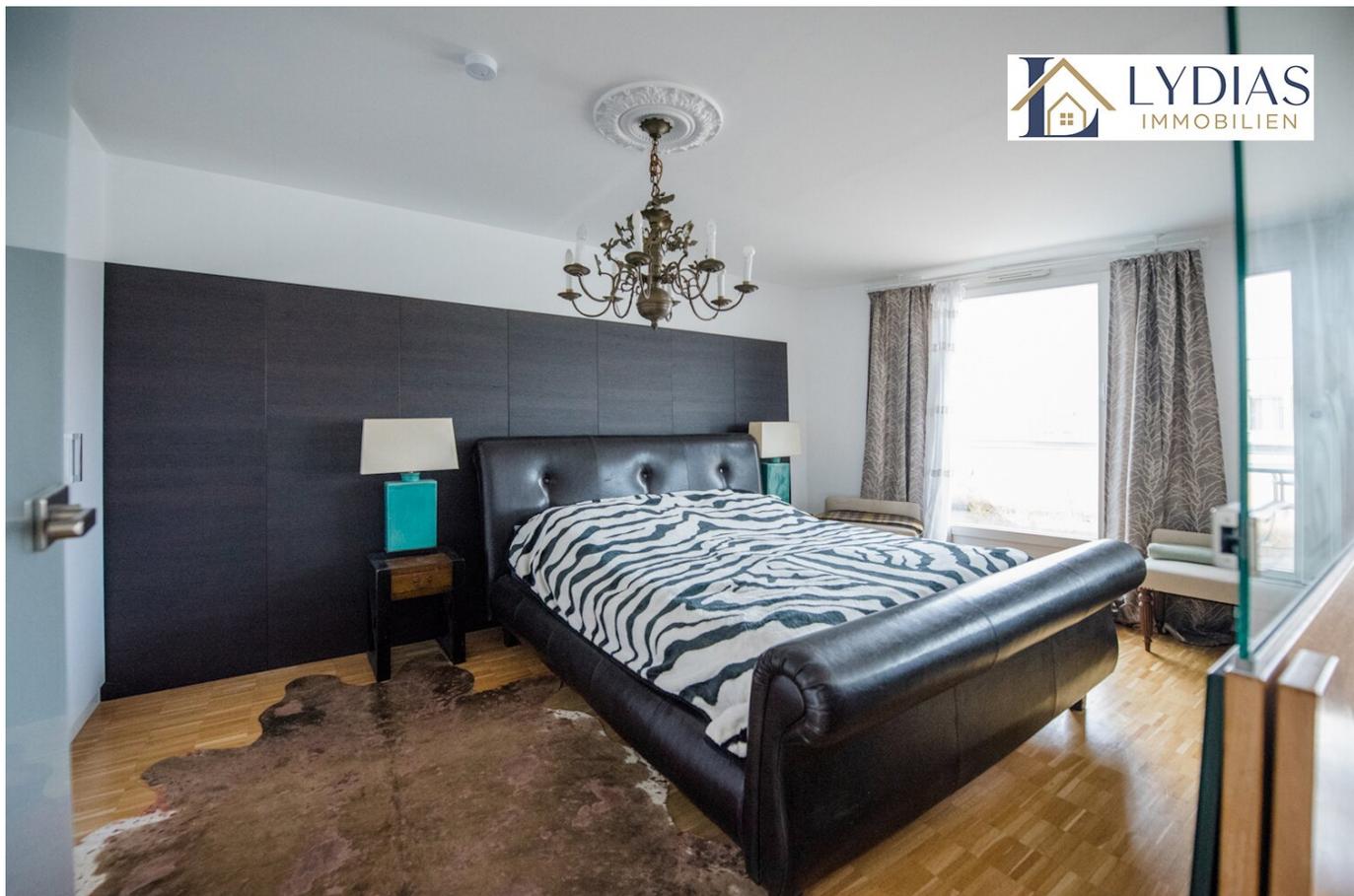
T +43 678 128 38 31

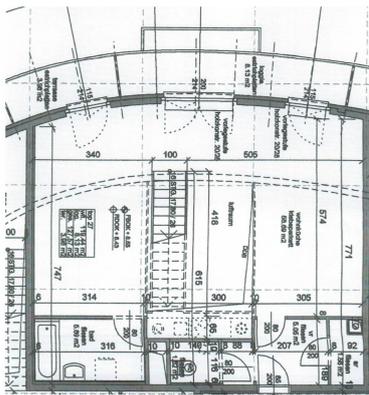
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



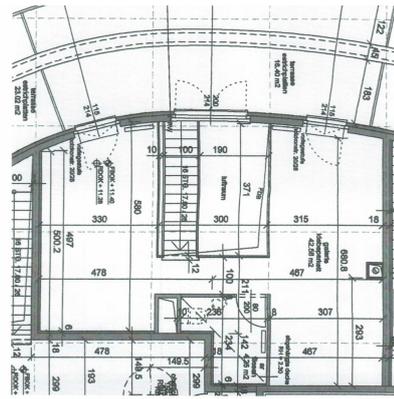




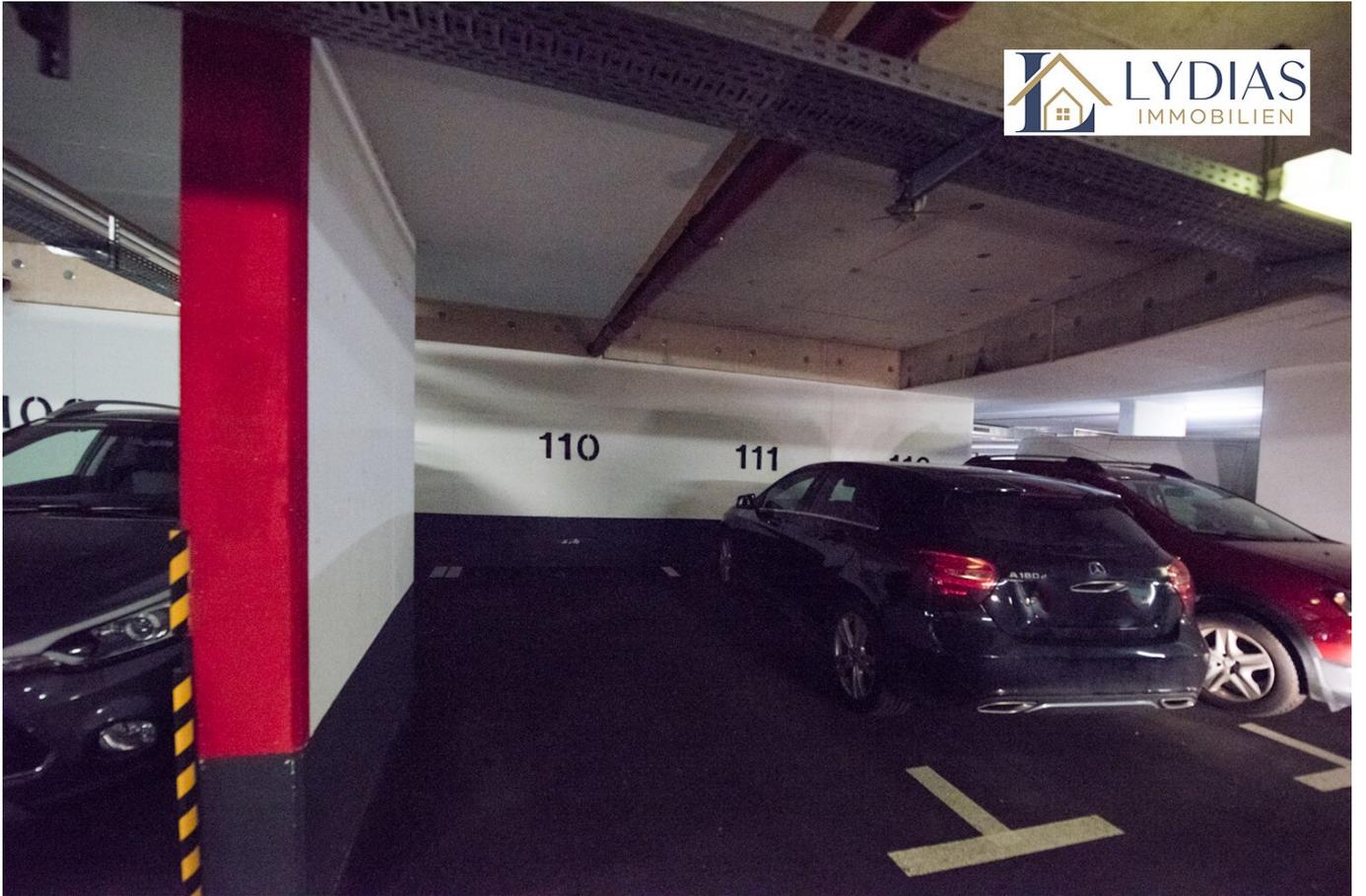


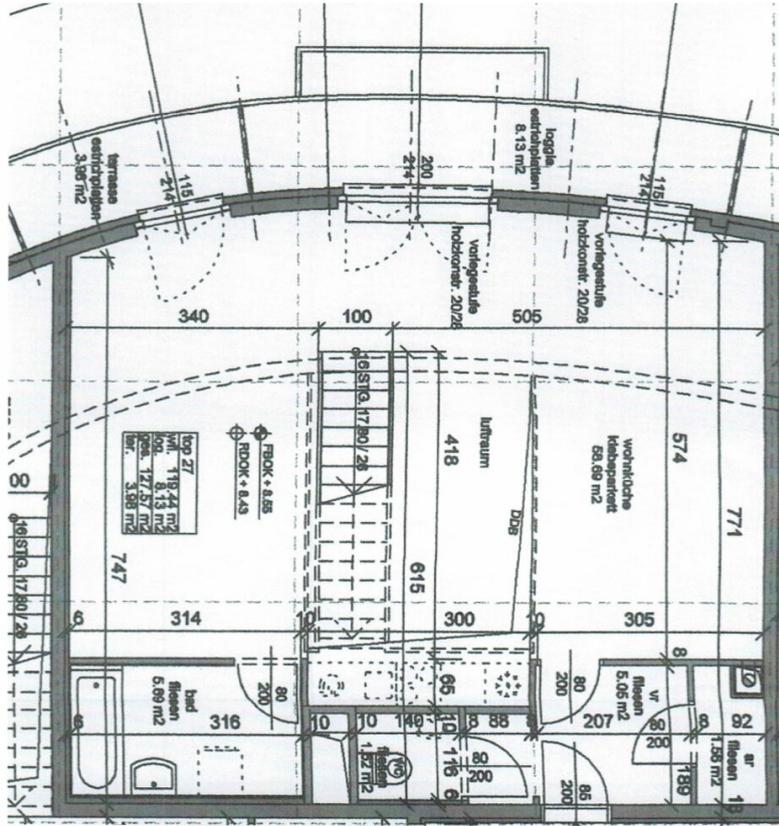


Eingang



Dachgeschoss





↑ Eingang



# Objektbeschreibung

## **Maisonette mit exklusiver Wohnqualität!**

Zum Verkauf steht diese stilvolle und lichtdurchflutete 3-4 Zimmer Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 2006. Diese Wohnung besticht durch die optimale Raumaufteilung, der großzügigen Wohnküche sowie traumhaften Terrassen und einer einladenden Loggia. Auf zwei Ebenen verteilt, bietet sie ein komfortables und modernes Wohnkonzept.

Im 3. Obergeschoss befindet sich die offene und geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zur ca. 8 m<sup>2</sup> großen Loggia sowie zur ca. 4 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Hier besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Zimmer abzutrennen, das sowohl einen direkten Zugang zur Terrasse als auch zum Badezimmer bietet. Die Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verbindet die beiden Wohnebenen durch eine Holzterasse, die ins Dachgeschoss führt.

Die beiden Schlafzimmer im Dachgeschoss präsentieren sich galerieartig und überzeugen mit großen Glasfronten, die für viel Licht und eine einladende Atmosphäre sorgen. Zudem verfügt das Dachgeschoss über ein modernes Bad mit Dusche und einem WC.

Ein Stellplatz für zzgl. 20.000 Euro wird mit der Wohnung mit verkauft und ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Die Betriebskosten belaufen sich auf rund 390 €/mtl. inkl. Rep.-Rücklage. Die Betriebskosten für die Garage betragen rund 30 €/mtl.

### **3. Obergeschoss:**

-Vorraum

-WC

-Abstellraum

-Wohnküche mit Zugang zur Loggia ca. 8 m<sup>2</sup> und Terrasse ca. 4 m<sup>2</sup>

-Bad mit Badewanne

(Die Wohnküche bietet die Möglichkeit zur Abtrennung eines zusätzlichen Zimmers.)

**Dachgeschoss:**

-2 Zimmer (beide Zimmer haben einen direkten Zugang zu der ca. 16 m<sup>2</sup> Dachterrasse)

-Bad mit Dusche und WC

**Sonstiges:**

-Kellerabteil

-Garagenstellplatz zzgl. 20.000 €

**Extras:**

-Lift

-Waschküche

-Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen

-Spielraum

-Sauna im Wohngebäude

-Gemeinschaftsgarten

-Spielplatz

**Lage:**

Hervorzuheben ist auch die ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitaktivitäten sind in der nahen Umgebung vorhanden.

Straßenbahnlinien 11, 71 - ca. 8 Gehminuten

Buslinie 73B - ca. 3 Gehminuten

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden

Angebot, der traumhaften Lage, der Exklusivität und der Besonderheit dieser Wohnung überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter [office@lydias-immobilien.at](mailto:office@lydias-immobilien.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap