

Familientraum im 11. Bezirk! - Schauen Sie nach.



Objektnummer: 8230/123

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,18 m ²
Nutzfläche:	104,96 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,99 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	396.000,00 €
Betriebskosten:	204,38 €
USt.:	23,42 €
Provisionsangabe:	

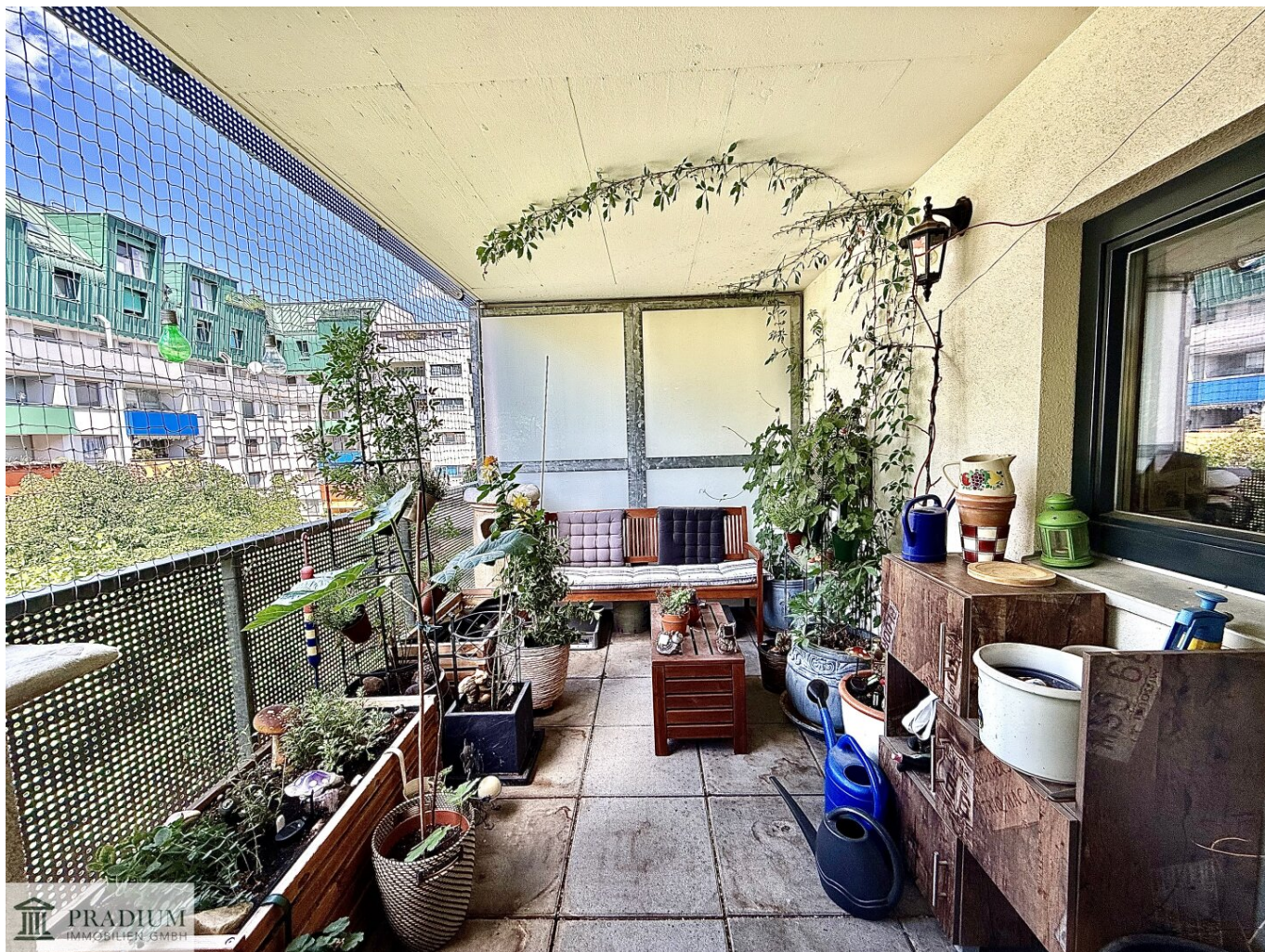
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

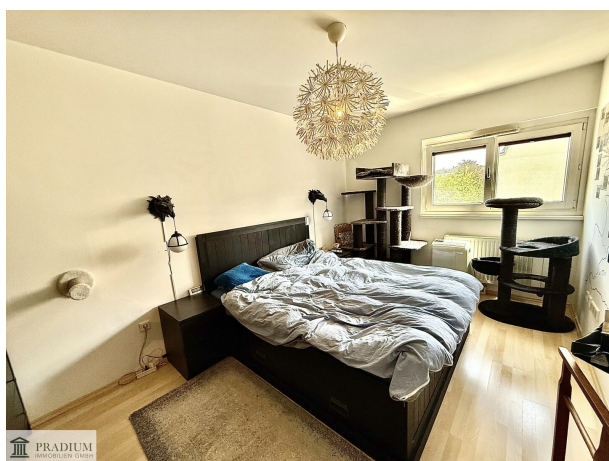
Ihr Ansprechpartner



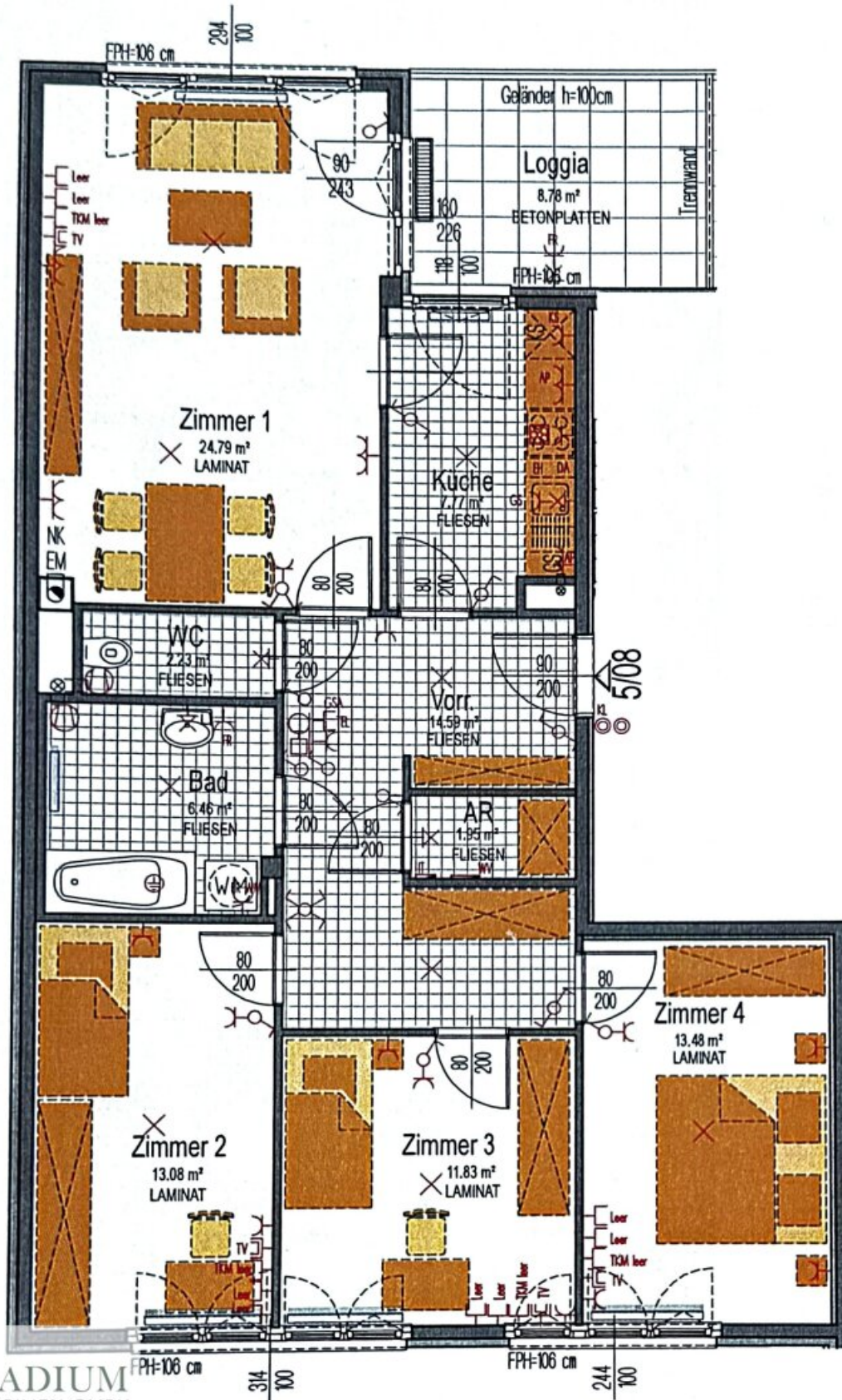
Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18









Objektbeschreibung

Diese großzügige, ca. 96 m² große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses, das im Jahr 2009 errichtet wurde. Sie vereint durchdachten Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und einer idealen Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer, das harmonisch in die gepflegte, angrenzende Küche übergeht. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 9 m² große, westseitig ausgerichtete Loggia – perfekt, um den Feierabend bei Sonnenuntergang zu genießen. Ein besonderes Highlight ist die doppelte Ausrichtung der Wohnung nach Osten und Westen, wodurch Sie morgens von der Sonne geweckt werden und abends stimmungsvolle Sonnenuntergänge erleben können. Zur Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz mitverkauft, der bequem mit dem Aufzug erreichbar ist – barrierefreier Komfort auf allen Ebenen.

Highlights:

- barrierefrei
- 4 Zimmer – ideal für Familien oder Homeoffice
- Helle Wohnräume mit Ost-West-Ausrichtung
- Ca. 9 m² Loggia mit Westausrichtung
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Aufzug direkt von der Garage zur Wohnung
- Gepflegte, moderne Wohnanlage (Baujahr 2009)
- ca. 2 m² Kellerabteil

Attraktive Lage in Kaiserebersdorf – urban und gut angebunden

Die Wohnung befindet sich in der Kaiser-Ebersdorfer-Straße im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering, einem aufstrebenden Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Wohnen und naturnahem Erholungsraum. Alle wichtigen Nahversorger, Einkaufsmöglichkeiten,

Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum Huma Eleven sowie diverse Supermärkte bieten zusätzliche Shoppingmöglichkeiten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Buslinien 73A/N71 und 73B sowie die Straßenbahnlinie 11 und 71 befinden sich in der Nähe. Auch die S-Bahn-Station Kaiserebersdorf ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie rasch zum Flughafen Wien. Für Freizeit- und Naturliebhaber bietet der nahegelegene Schlosspark Neugebäude sowie der Donaukanal zahlreiche Möglichkeiten zum spazieren, radfahren und entspannen im Grünen.

Vorteile der Lage auf einen Blick:

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bus, Straßenbahn, S-Bahn)
- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung
- Nähe zum Huma Eleven Shopping-Center
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung im Umkreis
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens Wien
- Erholungsgebiete und Parks in der Nähe

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap