

**U3 vor der Tür - Neuwertig - Südbalkon mit Grünblick -
Innenhof Ruhelage - Top Infrastruktur**



Objektnummer: 8015

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	207,36 €
USt.:	20,74 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

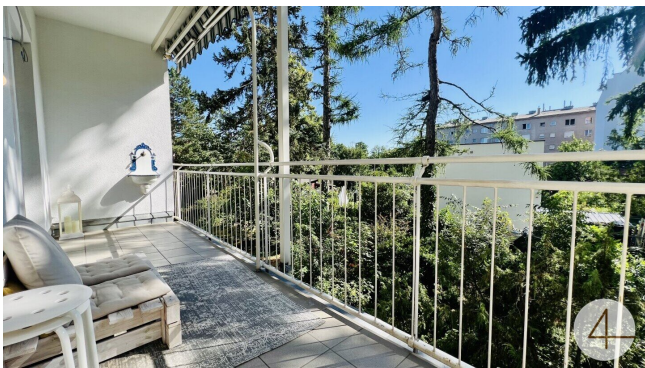
Ihr Ansprechpartner



Marion Duregger

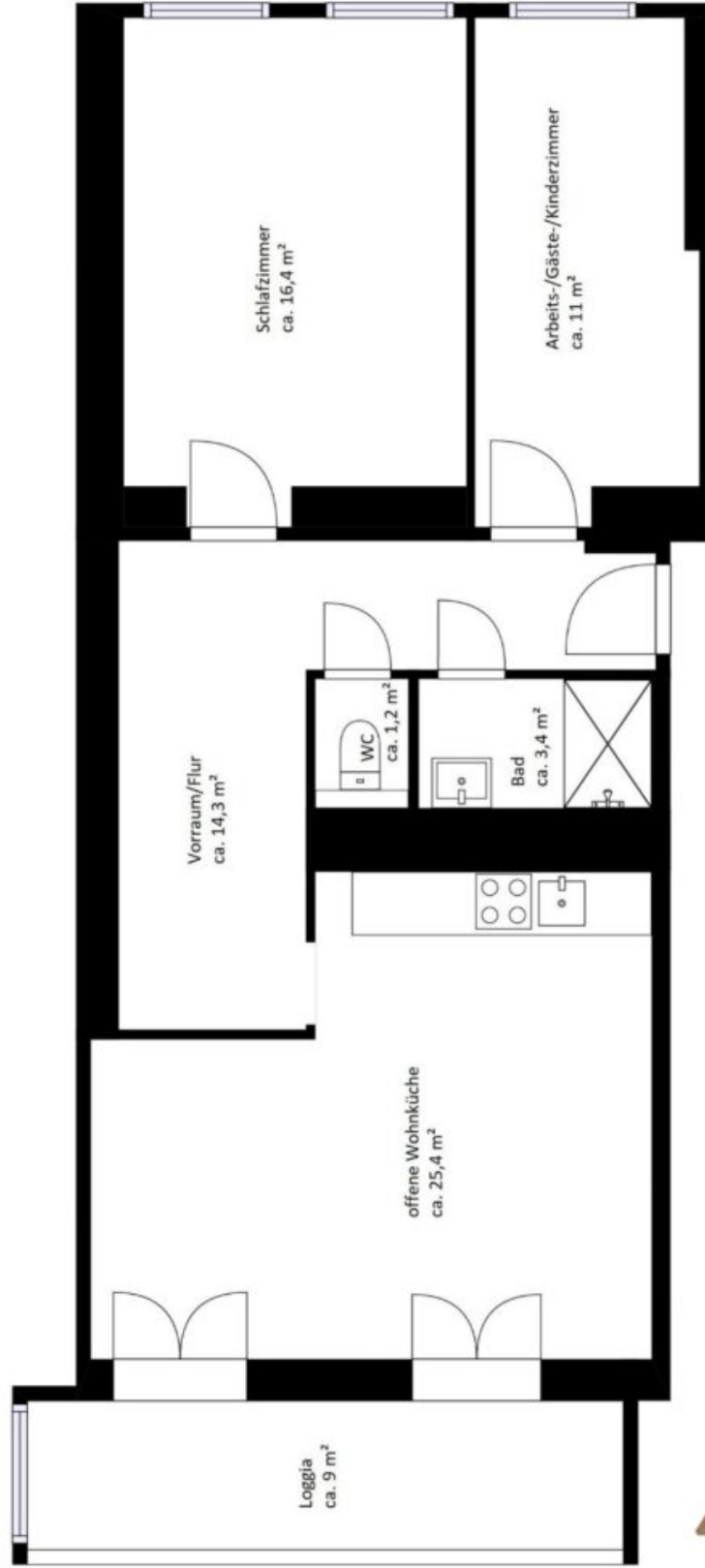
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160









4

Objektbeschreibung

Stadtleben mit Ruhepol – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon direkt an der U3

Wer urban wohnen und dennoch entspannen möchte, findet hier sein neues Zuhause. Diese gepflegte, neuwertige Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** eines modernen Wohnhauses in absoluter **Ruhelage im begrünten Innenhof** und liegt dennoch **direkt an der U3**. So genießen Sie den perfekten Mix aus **ausgezeichneter Infrastruktur** und **grüner Rückzugsoase**.

Der **sonnige Südbalkon** eröffnet einen **unverbauten Blick ins Grüne** und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit einem großzügigen, offenen Wohnbereich, zwei ruhigen Schlafzimmern sowie einer **voll ausgestatteten Küche**.

Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum - 14,3m²
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche - 25,4m²
- 1. Zimmer - 16,4m²
- 2. Zimmer - 11m²
- Badezimmer mit Dusche - 3,4m²
- Separates WC - 1,2m²
- Balkon mit Südausrichtung und Grünblick - 9m²

Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Anlage – hier erwartet Sie eine Immobilie mit hoher Lebensqualität, bester Anbindung und spürbarer Wohnruhe.

Betriebskosten:

207,36 € Betriebskosten

120,56 € Instandhaltung

348,66 € erweiterte Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

Lage

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in den Grünanlagen? Für Freizeit und Erholung laden der **nahegelegene Herderpark** sowie weitere Grünflächen zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Abschalten ein - ideal für alle, die eine ausgewogene Kombination aus Stadtleben und Rückzugsmöglichkeiten schätzen. **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, wie ein Billa in etwa 200m Entfernung, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet das Umfeld zahlreiche **Cafés, Apotheken und Dienstleister**, die den Alltag erleichtern.

öffentliche Verkehrsanbindungen

46m zur U-Bahn U3 - "Simmering S+U/Kaiser-Ebersdorfer-Strasse"

46m zum Autobus 69A, 72A, 73A - "Simmering S+U/Kaiser-Ebersdorfer-Strasse"

200m zum Simmering Bahnhof S80, R81, REX8, REX81 - "Simmering Bahnhof"

200m zur Straßenbahn 11, 71, D - „ Simmering“

Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.