

**NEUER PREIS --- Stilvolle Eigentumswohnung mit
hochwertiger Ausstattung in Top-Lage von Simmering**



Objektnummer: 5387/8259

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,24 m ²
Nutzfläche:	84,00 m ²
Gesamtfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,49 m ²
Heizwärmebedarf:	A 26,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	444.000,00 €
Betriebskosten:	140,91 €
USt.:	14,09 €

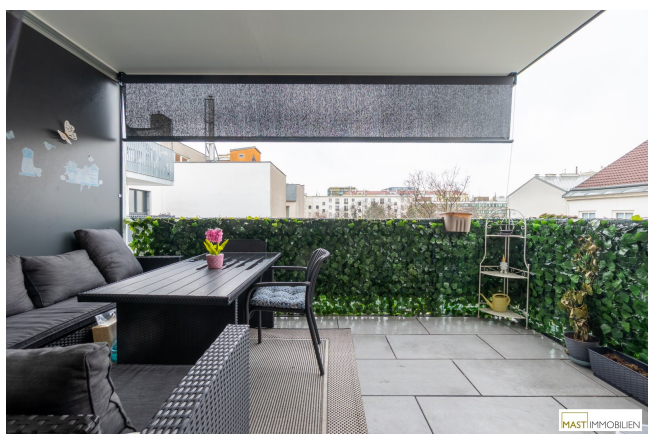
Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

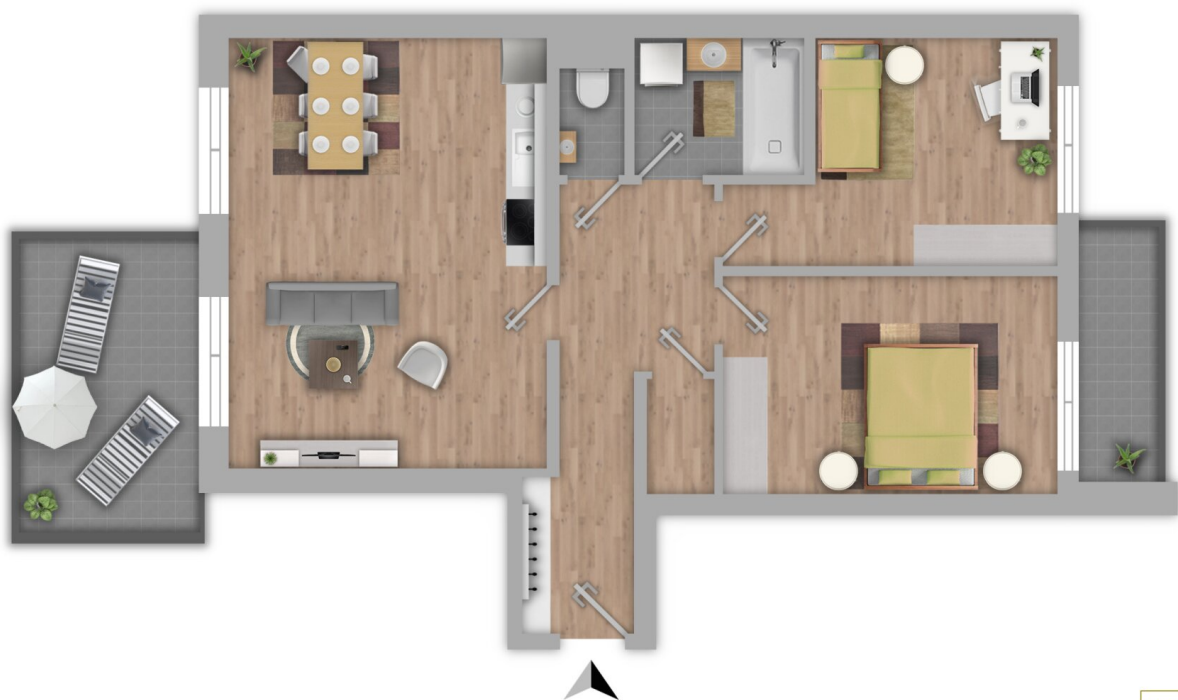


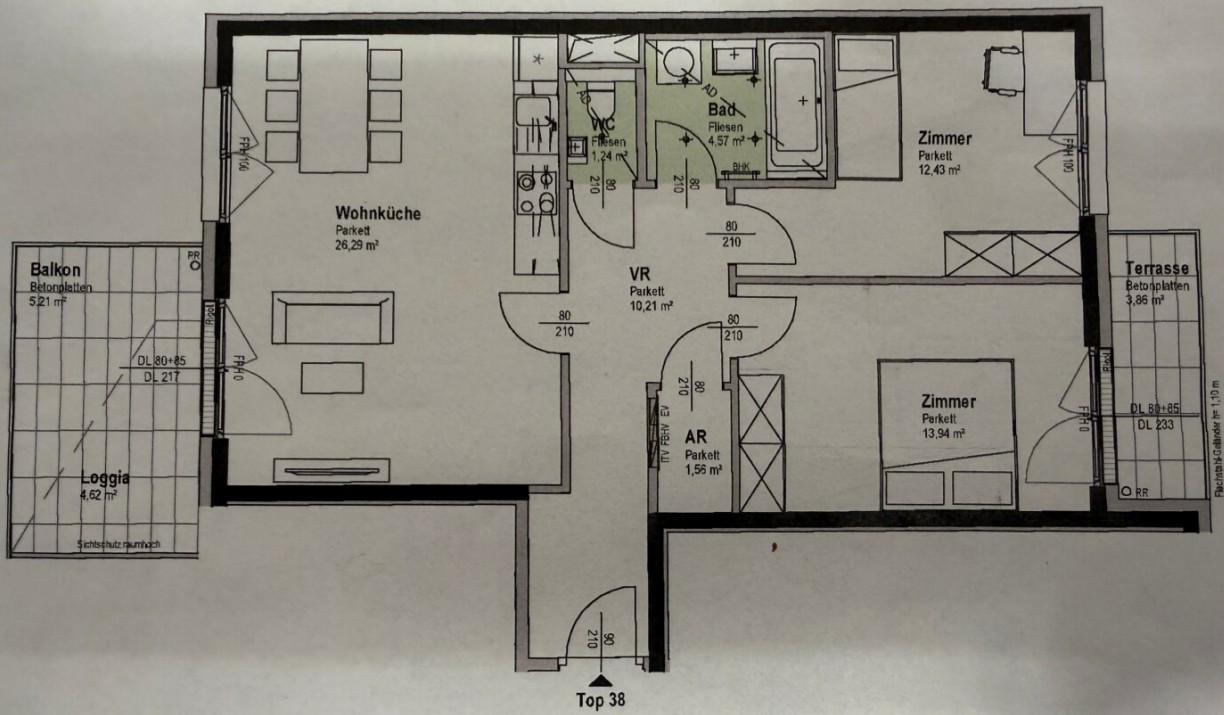












Objektbeschreibung

Diese moderne und bestens geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, niedrige Betriebskosten und eine ausgezeichnete Lage in der begehrten **Hugogasse im 11. Bezirk**. Ideal für Eigennutzer wie auch Anleger, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Bereits beim Betreten spürt man den hohen Wohnstandard:

Echtholzparkett in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und ein elegantes Wohngefühl.

Die **3-fach verglasten Fenster mit integriertem Sonnenschutz** garantieren Ruhe, Energieeffizienz und optimalen Lichteinfall.

Die **moderne Einbauküche inklusive aller Geräte** ist funktional wie stilvoll gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, zusätzlich steht ein **separates WC mit Waschbecken** zur Verfügung – ein echtes Plus im Alltag.

Zwei **Außenflächen** erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen ein. An heißen Tagen sorgt die **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch **geringe Betriebskosten**, die diese Wohnung besonders wirtschaftlich machen.

Lage & Infrastruktur:

Die Hugogasse besticht durch ihre **optimale Lage im 11. Bezirk (Simmering)**. Eine **perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** (U-Bahn, Straßenbahn, Bus und S-Bahn) ermöglicht schnelle Wege in die Innenstadt sowie in alle anderen Teile Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Highlights auf einen Blick:

- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster inkl. Sonnenschutz
- Einbauküche inkl. Geräte
- Separates WC mit Waschbecken

- Badezimmer mit Badewanne
- Zwei Außenflächen
- Klimaanlage
- Geringe Betriebskosten

Eine Wohnung, die modernes Wohnen, ausgezeichnete Lage und nachhaltigen Wert perfekt vereint.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: Käuferabhängig (ca. 1,5% zzgl. MwSt.)
- Betriebskosten: Garage ca. 30,-- inkl. Rücklage

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 <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap