

## **Attraktive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im 1. Dachgeschoss – ruhige Anlage mit 7 Einheiten**



**Objektnummer: 4356/409**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.064,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





# Wohnen in Kaiserebersdorf

SELLINGERGASSE 8, 1110 WIEN



## TOP 4

1.DG  
78,04 m<sup>2</sup>

### 1. DACHGESCHOSS

VR	8,00 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	33,78 m <sup>2</sup>
AR	1,65 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m <sup>2</sup>
BAD	5,10 m <sup>2</sup>
ZIMMER	15,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,88 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>78,04 m<sup>2</sup></b>
BALKON	7,87 m <sup>2</sup>
TERRASSE	1,49 m <sup>2</sup>



DE IN PLAN ENGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON ENBAUMÖBEL UNGEEGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. ©

# Objektbeschreibung

## RealGoodLiving – Urban Living Projekte

Die **3-Zimmer-Wohnung TOP 4** befindet sich im **1. Dachgeschoss** eines modernen Neubauprojekts in der Sellnergasse in Wien-Simmering und überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre**.

Auf dieser Etage befinden sich **lediglich zwei Wohnungen**, was zusätzliche Privatsphäre garantiert.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum **Balkon** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als **Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice** und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

**Die kleine Wohnanlage mit nur 7 Wohneinheiten sorgt für eine besonders angenehme und private Wohnatmosphäre.**

Dank der **hochwertigen Bauweise, der attraktiven Lage und der exklusiven Wohnanlage** eignet sich diese Wohnung sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine **hochwertige und zeitgemäße Ausstattung**:

- Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- hochwertige Isolierverglasung
- moderne Sanitärausstattung
- großzügige Fensterflächen
- Ziegelmassivbauweise
- PKW-Stellplätze im Innenhof verfügbar (optional, € 15.000,-- pro Stellplatz)

Diese Kombination sorgt für **hohen Wohnkomfort und langfristige Wohnqualität**.

## **Exklusiver Bonus für Käufer**

Beim Erwerb dieser Wohnung erhalten Sie eine

**kostenlose 1-stündige Architektur- und Einrichtungsberatung**

mit

**Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni**

zur individuellen Gestaltung Ihrer neuen Wohnung.

## **Besichtigung & Kontakt**

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**DI Ljupka Zanoni**

RealGoodLiving – Urban Living Projekte

? **+43 664 103 6005**

## **Hinweise**

### **Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

### **Bildmaterial**

Die dargestellten Bilder können teilweise Visualisierungen oder Home Staging enthalten. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap