

**550m zur U3 - 15 Min zum Stephansplatz - Seitenstraße  
Ruhelage - sonnige Loggia mit Weitblick**



**Objektnummer: 8409**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,08 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

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







## Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung im **3. Liftstock** vereint ruhiges Wohnen mit perfekter urbaner Anbindung. Helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und die sonnige Weitsicht schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das gepflegte Haus aus dem Jahr 2000 bietet einen **gehobenen Lebensstandard** mit attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen wie **Sauna, Fitnessraum, zwei Kinderspielräumen sowie einer großzügigen Dachterrasse mit Outdoor-Dusche**. Eine ideale **Familienoase**, die Komfort, Freizeit und Wohnqualität perfekt verbindet.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnnutzfläche lt. Plan inkl. Loggia 88,50m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,81m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich 28,18m<sup>2</sup>
- voll ausgestattete Küche
- Loggia 5,00m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 15,33m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer mit Schrankraum 17,24m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne 5,60m<sup>2</sup>
- separates WC 1,80m<sup>2</sup>
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett

- Abstellraum 2,45m<sup>2</sup>
- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 11. Bezirks und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Die nahegelegene **U3-Station Enkplatz** sorgt für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung eine hohe Lebensqualität für Familien und Ruhesuchende.

## **öffentliche Verkehrsanbindungen**

220m zum Autobus 76A, 76B - "Krausegasse"

260m zur Straßenbahn 11, 71, D - "Enkplatz"

290m zum Autobus 76A, 76B - "Enkplatz"

550m zur U-Bahn U3 - "Enkplatz"

550m zum Simmering Bahnhof U3,S80, R81, REX8, REX81 - "Simmering Bahnhof"

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.