

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse – Erstbezug**



**Objektnummer: 1751/232**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	318,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

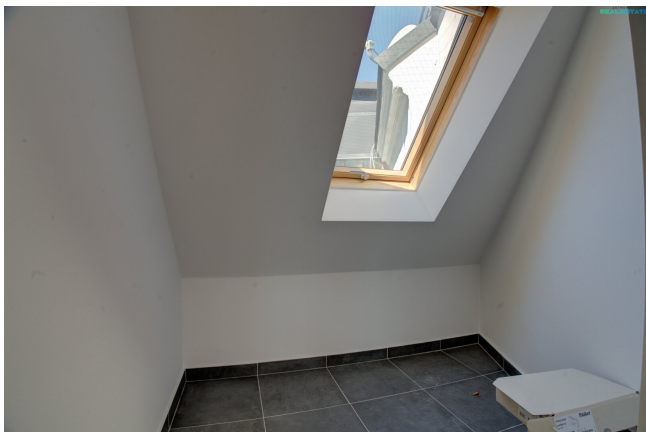


**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662







**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**





## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 11. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zur Vermietung/zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Freifläche.

Auf ca. 84,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein helles und freundliches Wohnambiente. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein offenes, angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 22,15 m<sup>2</sup> große Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Materialien bei Böden und Fenstern schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Für optimalen Komfort zu jeder Jahreszeit sorgen eine moderne Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Terrasse

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in der Leberstraße in 1110 Wien (Simmering) und bietet eine

ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie sowie Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Freizeit und Erholung stehen diverse Grünflächen und Naherholungsgebiete zur Verfügung.

### **Verkehrsanbindung**

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in Gehweite und bieten eine rasche Verbindung zu den umliegenden Bezirken sowie zur U-Bahn und ins Stadtzentrum. Auch die S-Bahn ist gut erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die Südosttangente (A23) sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Erstbezug
- 3 Zimmer auf ca. 84,80 m<sup>2</sup>
- Ca. 22,15 m<sup>2</sup> Terrasse
- Hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Helle, freundliche Räume
- Ab sofort bezugsfertig
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap