

Moderner Wohnkomfort in stadtnaher Lage



Objektnummer: 82693

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	227.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBURGER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-422
H +43 664 88160139





Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort in stadtnaher Lage

Ein neues Wohnbauprojekt mit **81 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen** bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. Das Gebäude umfasst **2- und 3-Zimmer-Wohnungen** und passt sich so unterschiedlichen Bedürfnissen an. Die Wohnflächen reichen von **38 bis 61 m²** und jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche, wie Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten, um ein entspanntes Leben in privater Atmosphäre zu ermöglichen.

Das Projekt:

- **81 Eigentumswohnungen**, ideal für Singles, Paare und kleine Familien
- Wohnflächen von **38 bis 61 m²**
- **Freiflächen:** Loggia, Terrasse, Balkon oder Garten
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage für sicheres und bequemes Parken

Die Ausstattung:

- Außenliegender Sonnenschutz
- **Kunststofffenster** mit 3-fach Isolierverglasung für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stilvoller Parkettboden
- Hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen

Die Lage:

Dieses Wohnprojekt liegt in einer ruhigen, gut angebundenen Umgebung, die eine perfekte Balance zwischen Entspannung und urbanem Leben bietet. Der tägliche Bedarf kann bequem zu Fuß gedeckt werden, da zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen in der Nähe sind.

Die Umgebung bietet außerdem vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob ein Spaziergang durch weitläufige Grünflächen, ein Besuch im Freibad oder ein Ausflug zu einem nahegelegenen Naherholungsgebiet – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bus- und Straßenbahnlinien in wenigen Gehminuten erreichbar

- Direkte Verbindung zur Innenstadt und anderen Bezirken

Fertigstellung: Ende 2026

Provisionsfrei für den Käufer!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap