

## Moderner Wohnkomfort in stadtnaher Lage



**Objektnummer: 82693**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**
- **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