

# Unvergleichlicher Wohnraum: Wo Komfort und Eleganz verschmelzen



**Objektnummer: 71883**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Kobelgasse                     |
| Art:              | Wohnung                        |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 1110 Wien                      |
| Baujahr:          | 2024                           |
| Zustand:          | Erstbezug                      |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 107,95 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:           | 4                              |
| Bäder:            | 2                              |
| WC:               | 2                              |
| Terrassen:        | 2                              |
| Garten:           | 9,94 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 735.188,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

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

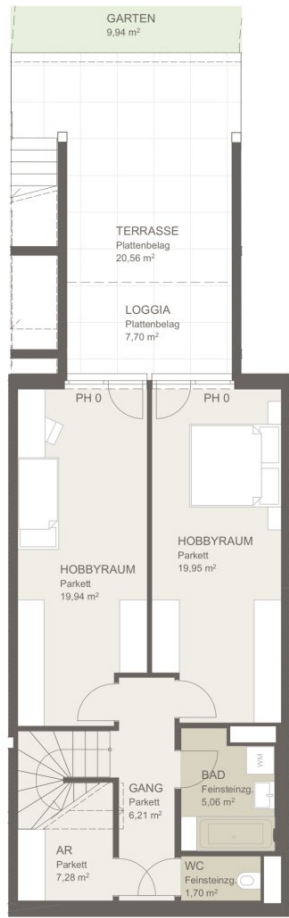




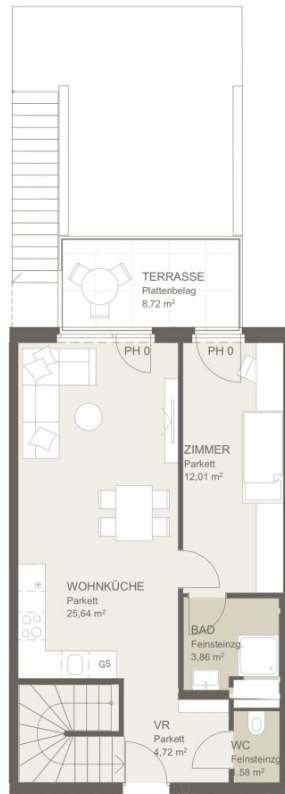




**TOP 10**  
Übersichtplan Garten  
Maßstab 1:200



**Untergeschoß**



**Erdgeschoß**  
**10** (↑↑)

5m  
2  
1  
0

**KOBEL**  
gasse 9



**TOP10**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Wohnräume | 107,95 m <sup>2</sup> |
| Loggia    | 7,70 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse  | 29,28 m <sup>2</sup>  |
| Garten    | 9,94 m <sup>2</sup>   |

**Maßstab 1:100**  
**Stand 18.12.2024**

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen: Badewanne, Waschbad und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Sitzplätze und Gartengestaltung ist nicht verbindlich. Alle erhaltenen Druck- und Satzfehler sowie bedingte Änderungen vorbehalten. Die W. Circa - Angaben können sich durch geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem



# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause: Exklusive Residenzen vereinen Stil, Klasse und Lebensqualität

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit dem Charme der ehemaligen Vorstadt Simmering verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Wiener Gemeindebezirk, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur Wohnraum bietet - es schafft Lebensqualität, einen Raum, sich zu entfalten und durchzuatmen.

Das Projekt:

Diese exklusive Wohnanlage setzt auf Qualität und Hochwertigkeit in jeder Hinsicht. Hier entsteht ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

In den 46 entstehenden Wohnungen erwacht Vielfalt zum Leben. Von gemütlichen 44 m<sup>2</sup> bis großzügigen 110 m<sup>2</sup> findet hier jeder seinen Lebensraum. Ob Sie eine Erdgeschosswohnung mit Garten bevorzugen oder von einer Dachterrasse den Blick ins Grüne schweifen lassen wollen – jede Einheit ist einzigartig und durchdacht gestaltet.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>
- 2 – 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

Die Liebe zum Detail spiegelt sich in jeder Wohnung wider. Vollausgestattete Einbauküchen warten darauf, von kulinarischen Abenteuern erfüllt zu werden. Die wohlige Fußbodenheizung, das warme Echtholz-Parkett und die hochwertige Sanitärausstattung schaffen ein Ambiente, das nicht nur ansprechend ist, sondern Ihr Zuhause zu einem Ort des Wohlfühlens macht.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die Lage:

In der Kobelgasse 9 verbinden sich Stadt und Ruhe auf harmonische Weise. Die zentrale Lage im 11. Bezirk bietet nicht nur beste Anbindung und umfassende Infrastruktur, sondern auch die Entspannung einer verkehrsarmen Nebenstraße – Ihre Oase der Ruhe inmitten des urbanen Trubels. Die U3 direkt vor der Tür bringt Sie in wenigen Minuten zum Stephansplatz, und in unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Gaststätten, Supermärkte und Schulen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U3 Station Simmering
- Buslinien: 69A, 72A, 73A
- Straßenbahnlinien: 11, 71

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten [Einblick ins Projekt](https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g):  
<https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g>

Provisionsfrei für den Käufer!  
Fertigstellung voraussichtlich Ende 2025

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <250m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap