



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 186989

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 202000€

Straße:

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Hofer

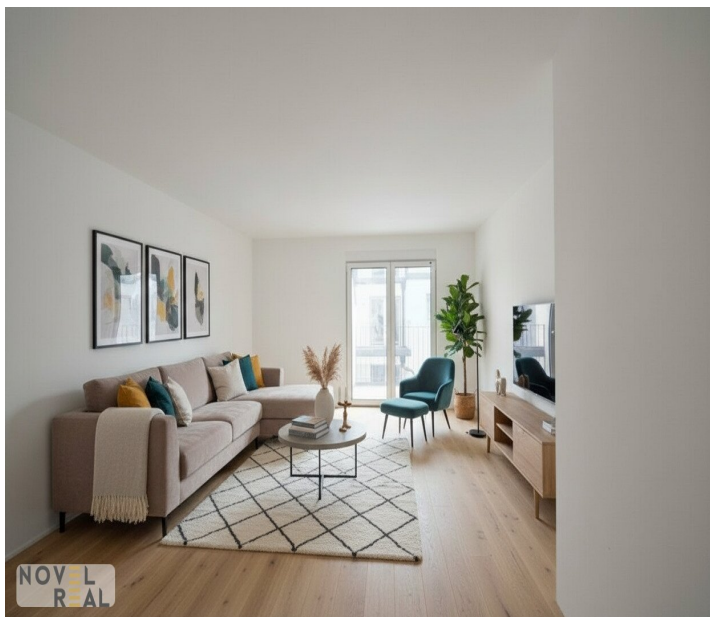
Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

Wohnfläche: 38.88m²

Nutzfläche: 36.88m²

Stylisch wohnen mit Loggia ? urban & entspannt



Urbanes Wohnen mit Stil ? Ihr neues Zuhause im Grünen!

Inmitten des dynamischen 11. Bezirks von Wien entsteht ein Wohnprojekt, das urbanen Lebensstil mit zeitgemäßem Komfort vereint. Es erwarten Sie moderne 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen ? jede mit eigener Freifläche ? perfekt geeignet für Singles, Paare und kleine Familien. Bezugsfertig im Frühjahr 2026.

Genießen Sie die Vorzüge eines hochwertigen Erstbezugs und lassen Sie sich von durchdachten Grundrissen, stilvoller Ausstattung und einer hervorragenden Lage überzeugen.

Das Projekt im Überblick:

Erstbezugs-Neubau mit zeitgemäßem Design
Freiflächen bei jeder Einheit: Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten
Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz
Kleinkinderspielplatz
Fahrrad- und Kinderwagenraum

Klimavorbereitung im Dachgeschoss

Attraktive Grundrisse, teils mit Blick ins Grüne
Top-Lage: kurze Distanz nach Schwechat
Ideal für Eigennutzer und Anleger
Für das gesamte Haus stehen ausschließlich zwei Stellplätze in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Diese können jeweils zu einem Preis von 45.000 € erworben werden.

Erleben Sie modernes Wohnen in einem der aufstrebendsten Stadtteile Wiens – stilvoll, komfortabel und bestens angebunden.

Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Vorsorge – diese Wohnung erfüllt beide Ansprüche.

Ausstattungsstandard – kompakte Zusammenfassung

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit Energieeffizienz verbindet:

Effiziente Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
3-fach isolierverglaste Kunststofffenster, außenliegender Sonnenschutz
Hochwertiger Eiche-Fertigparkett in den Wohnräumen
Moderne Sanitäreinrichtung mit ästhetischem Anspruch
Vorbereitung für Split-Klimaanlagen im Dachgeschoss
Sicherheitseingangstüre
Personenlift, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Kleinkinderspielplatz

Diese Ausstattung schafft ein stilvolles, energieeffizientes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hoher Lebensqualität.

Die U-Bahn-Station U3 Simmering ist in kurzer Distanz erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.

Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Schwechat und dem Flughafen Wien.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

Die Infrastruktur ist insgesamt sehr gut ausgebaut und bietet sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideale Voraussetzungen.

Weitere öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: 73A, 73B, 76B, 79A, 79B

Straßenbahnlinien: 11, 71

S-Bahn und Regionalzüge: S7, REX7

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit und macht das Projekt besonders attraktiv für Eigennutzer und Anleger.

Objektbeschreibung:

Stiege B / Top 4

Diese Wohnung überzeugt durch eine kompakte und zugleich funktionale Raumaufteilung. Der Vorraum bietet einen angenehmen Empfangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum. Die Wohnküche ist offen gestaltet und schafft eine helle, einladende Atmosphäre für gemeinsames Kochen und Wohnen. Das Badezimmer mit WC ist modern ausgestattet und sorgt für Komfort im Alltag. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen ? ideal für ruhige Stunden oder den Start in den Tag.

Fakten:

Vorraum ? einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum

Wohnküche ? heller, offen gestalteter Wohnbereich mit Koch- und Esszone

Bad/WC ? modern ausgestattet mit hochwertigen Sanitärelementen

Loggia ? geschützter Außenbereich mit Blick ins Freie, ideal zum Entspannen

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt 219.000,00 EURO

Der Kaufpreis für Anleger beträgt 202.000,00 EURO zzgl. 20% USt.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Mag. Michael Hofer telefonisch unter +43 680 111 7660 oder per E-Mail: mh@novel-real.at. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt
<1.000m	Apotheke
<1.000m	Klinik
<1.000m	Krankenhaus
<7.500m	Kinder
<500m	Kindergarten
<1.000m	Universität
<6.500m	Höhere Schule
<7.000m	Nahversorgung
<500m	Supermarkt
<500m	Bäckerei
<500m	Einkaufszentrum
<1.000m	Sonstige
<500m	Geldautomat
<500m	Bank
<1.000m	Post
<500m	Polizei
<500m	Verkehr
<500m	Bus
<500m	U-Bahn
<4.500m	Straßenbahn
<1.000m	Bahnhof
<1.000m	Autobahnanschluss
<1.000m	Flughafen
<8.500m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 38.88m²

Nutzfläche: 36.88m²

Zimmer: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 53.4m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.76m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 202000€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at