



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 186991

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 296000€

Straße:

1110 Wien, Simmering

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Michael Hofer

Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

Wohnfläche: 49.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.24m<sup>2</sup>

## Ihr Rückzugsort im Freien ? moderne Dachgeschoss-Wohnung mit großer Terrasse



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 isoliertverglaste 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 A / Top 11 DG

Diese Dachgeschoss-Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur und ein großzügiges Freiflächenangebot. Der Vorraum empfängt Sie mit Platz für Garderobe und Stauraum und führt direkt in die helle Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt zum Kochen, Essen und Entspannen einlädt. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer mit WC ist modern ausgestattet und sorgt für Komfort im Alltag. Eine separate Garderobe schafft zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Das absolute Highlight ist die große Dachterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen privaten Rückzugsort mit Weitblick bietet.

Fakten:

Wohnküche ? offen und lichtdurchflutet, mit Koch- und Essbereich

Zimmer 1 ? ideal als ruhiges Schlafzimmer

Bad/WC ? modern und funktional ausgestattet

Zimmer 2 ? flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Garderobe ? zusätzlicher Stauraum für Alltag und Saisonales

Große Dachterrasse ? sonniger Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für Eigennutzer beträgt 321.000,00 EURO

Der Kaufpreis für Anleger beträgt 296.000,00 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 allein 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 &lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus

&lt;7.500m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;6.500m Höhere Schule

&lt;7.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum

&lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;1.000m Polizei

&lt;500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;4.500m Straßenbahn

&lt;1.000m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;1.000m Flughafen

&lt;8.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 49.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.24m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 53.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.76m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 296000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at