

## 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 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBACHER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 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