

Neubau in Simmering - Erstbezugswohnungen mit Terrassen und Gärten



Objektnummer: 3658

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



TOP 2

1.OG
79,14 m²

1. OBERGESCHOSS

VR	8,00 m ²
WOHNKÜCHE	33,78 m ²
AR	1,65 m ²
WC	2,51 m ²
BAD	5,10 m ²
ZIMMER	15,12 m ²
ZIMMER	12,98 m ²
WNFL	79,14 m²
BALKON	7,87 m ²



SW / SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN

DIE IM PLAN ANGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON
EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET. DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©
www.schoeneswohnen.at

Objektbeschreibung

Moderne Neubauwohnungen in Simmering!

Ein exklusiver, dreistöckiger Neubau in Ziegelmassivbauweise mit insgesamt sieben hochwertigen Wohneinheiten. Die Fertigstellung war im Herbst 2024. Alle Wohnungen bieten großzügige Außenflächen wie Terrassen, Balkone oder Eigengärten, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die Kaufpreise reichen von € 324.000,- bis € 432.000,-, wobei auch PKW-Stellplätze im Innenhof zum Preis von je € 15.000,- verfügbar sind.

Die Aufteilung der 7 Wohneinheiten:

Erdgeschoss:

- **Top 1:** 85 m² (3 Zimmer) + 47 m² Garten – **VERKAUFT**

1. Stock:

- **Top 2:** 79 m² (3 Zimmer) + 8 m² Balkon | € 390.000,-
- **Top 3:** 77 m² (3 Zimmer) + 8 m² Balkon | € 381.000,-

1. Dachgeschoss:

- **Top 4:** 78 m² (3 Zimmer) + 8 m² Balkon + 1,5 m² Terrasse | € 395.000,-
- **Top 5:** 75 m² (3 Zimmer) + 8 m² Balkon + 1,5 m² Terrasse – **VERKAUFT**

2. Dachgeschoss:

- **Top 6:** 54 m² (2 Zimmer) + 4,5 m² & 3,9 m² Terrasse | € 298.000,-
- **Top 7:** 51 m² (2 Zimmer) + 4,5 m² & 3,9 m² Terrasse | € 288.000,-

Ausstattungshighlights: Die Wohnungen überzeugen mit hochwertiger Ausstattung, darunter edles Eichenparkett, Fußbodenheizung (Fernwärme) und isolierverglaste Fenster – ideal für modernes Wohnen in ruhiger und zentraler Lage.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Bauqualität und attraktiven Grundrissen, die einen hohen Wohnkomfort bieten.

Verkehrsanbindung und Nahversorgung:

Die Verkehrsanbindung der Sellergasse 8 ist hervorragend: Die Buslinien 71B und 73A sowie die Straßenbahnlinie 6 bieten eine schnelle Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten. Die Linie 71B bringt Sie direkt zur Schnellbahnstation in Kaiserebersdorf, während die Straßenbahnlinie 6 Sie bequem zur U3-Station Simmering führt. Dank der exzellenten Anbindung an die Ostautobahn erreichen Sie sowohl den Flughafen Wien als auch die Innenstadt in nur ca. 20 Minuten.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen, sodass Sie rundum bestens versorgt sind.

Besichtigung nach Vereinbarung!

Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Magdalena Momirov unter [0676/550_01_61](tel:06765500161) . Per Mail erreichen Sie mich unter magi.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!!!

Schönes Wohnen Immobilien
www.schoeneswohnen.at

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap