

## Neubau in Simmering - Erstbezugswohnungen mit Terrassen und Gärten



**Objektnummer: 8985**

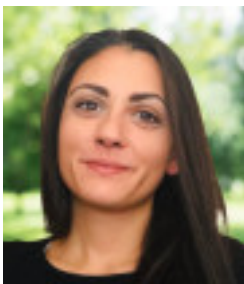
**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 1,50 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 395.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

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

T 014869100





# TOP 4

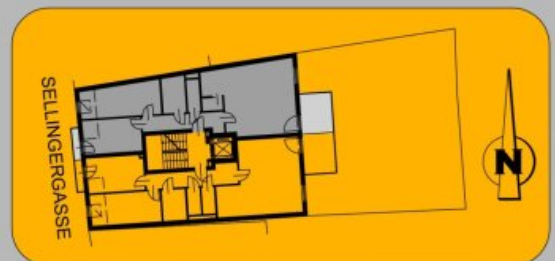
1.DG  
78,04 m²

## 1. DACHGESCHOSS

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| VR              | 8,00 m²         |
| WOHNKÜCHE       | 33,78 m²        |
| AR              | 1,65 m²         |
| WC              | 2,51 m²         |
| BAD             | 5,10 m²         |
| ZIMMER          | 15,12 m²        |
| ZIMMER          | 11,88 m²        |
| <b>WNFL</b>     | <b>78,04 m²</b> |
| <b>BALKON</b>   | <b>7,87 m²</b>  |
| <b>TERRASSE</b> | <b>1,49 m²</b>  |

**SW** / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN 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 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + 47 m<sup>2</sup> Garten – **VERKAUFT**

#### 1. Stock:

- **Top 2:** 79 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + 8 m<sup>2</sup> Balkon | € 390.000,-
- **Top 3:** 77 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + 8 m<sup>2</sup> Balkon | € 381.000,-

#### 1. Dachgeschoss:

- **Top 4:** 78 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + 8 m<sup>2</sup> Balkon + 1,5 m<sup>2</sup> Terrasse | € 395.000,-
- **Top 5:** 75 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) + 8 m<sup>2</sup> Balkon + 1,5 m<sup>2</sup> Terrasse – **VERKAUFT**

#### 2. Dachgeschoss:

- **Top 6:** 54 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + 4,5 m<sup>2</sup> & 3,9 m<sup>2</sup> Terrasse | € 298.000,-
- **Top 7:** 51 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) + 4,5 m<sup>2</sup> & 3,9 m<sup>2</sup> 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](mailto: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](http://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