

## 3-Zimmer Gartenwohnung mit TG. in Kaiserebersdorf



Wohnzimmer

Objektnummer: 2434\_2147

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sellingergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	40,00 m <sup>2</sup>
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

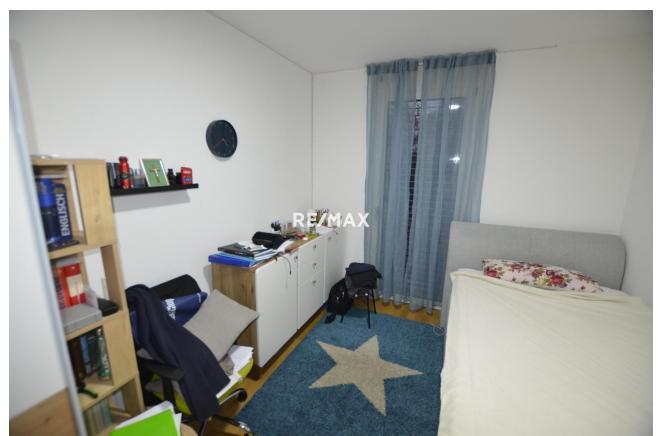
3.00 %

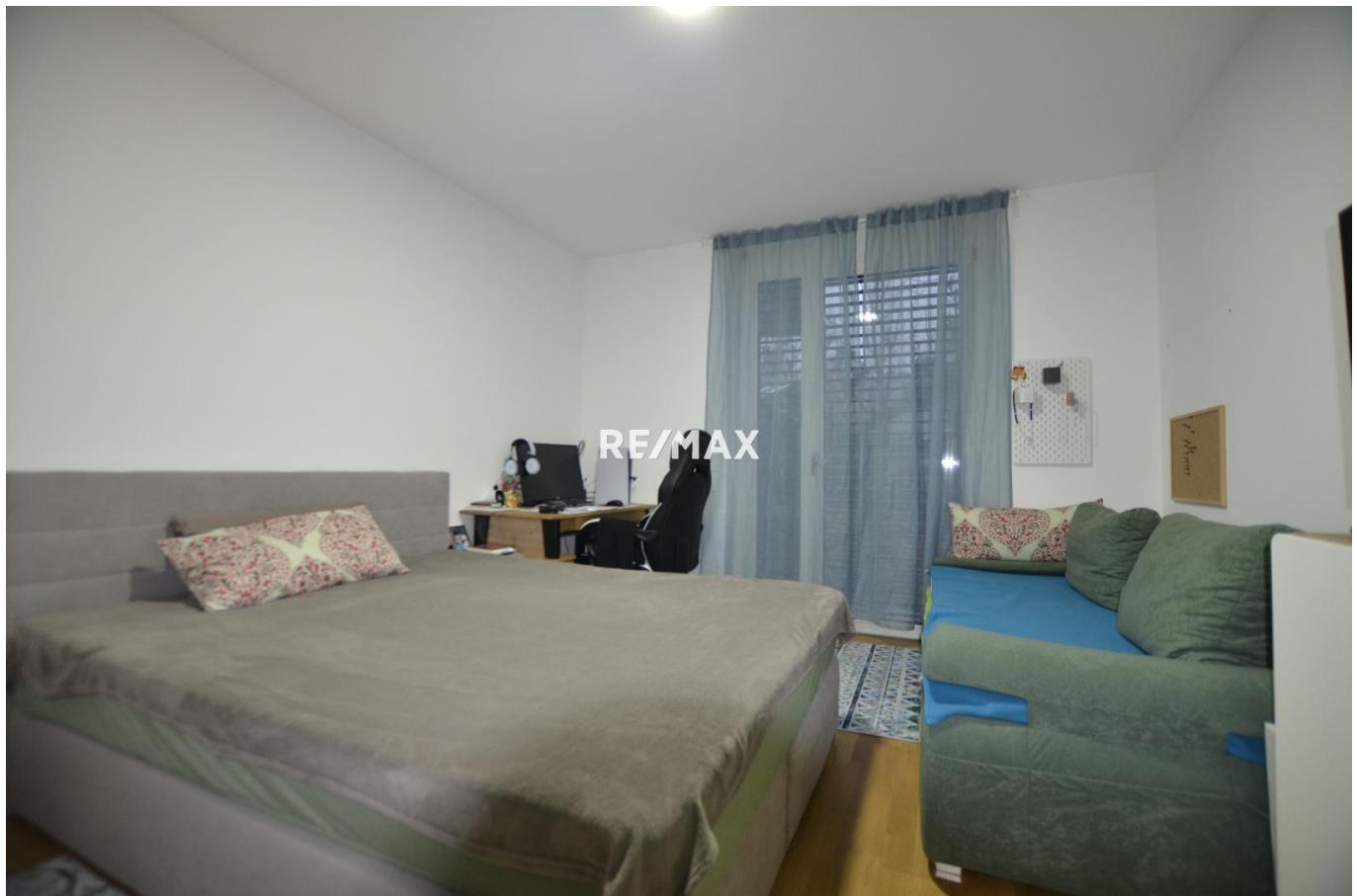
## Ihr Ansprechpartner

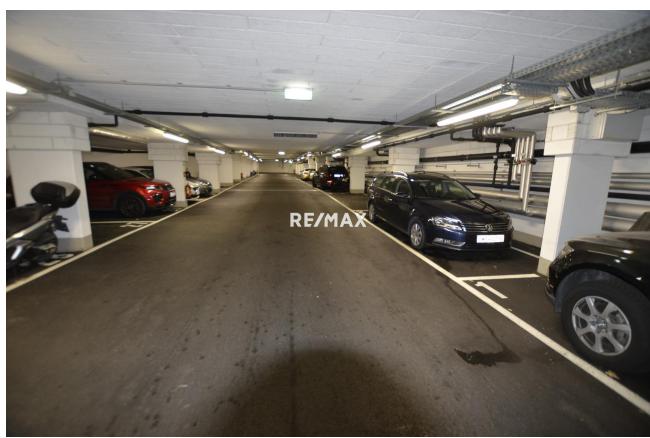


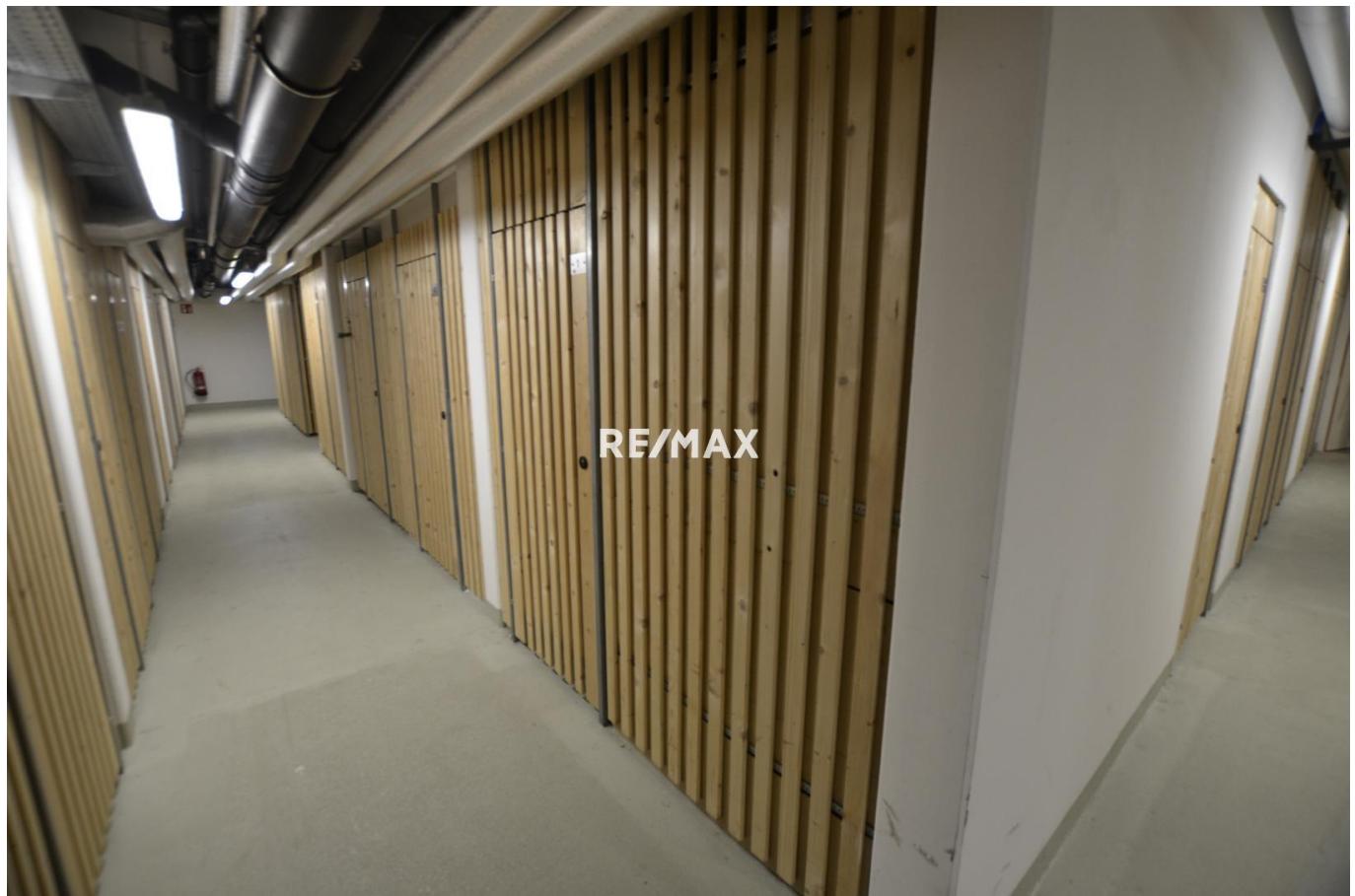
**Wolfgang STERN**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat









# Objektbeschreibung

**LAGE:** Rund um die Sellingerstraße 3 in 1110 Wien findet man eine gut ausgebauten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe liegen mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Zentrum Simmering sowie das Einkaufszentrum Huma Eleven. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bus- und Straßenbahnlinien, die U3 und die S-Bahn-Station Geiselbergstraße sehr gut. Für Familien stehen zahlreiche Kindergärten wie der städtische Kindergarten in der Geiselbergstraße oder Einrichtungen von KIWI und privaten Trägern zur Verfügung. Auch Schulen sind leicht erreichbar, etwa das Schulzentrum Simmering oder nahegelegene Volks- und Mittelschulen. Grünflächen wie der Braunhuberpark bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten, und Apotheken sowie Ärzte runden die wohnnahe Versorgung ab.

**WOHNUNGSBESCHREIBUNG:** Die 77 m<sup>2</sup> Wohnung liegt im EG und ist mit nur 1 Nachbarwohnung über eine eigene Hauseingangstüre und einem gemeinsamen Vorraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) erreichbar. Der Zugang wirkt dadurch viel privater als Wohnungen üblicherweise angeordnet sind. Eine Torkamera sichert überdies den Zugang ab.

Die Wohnung selbst wird dann durch den Garderobenraum und einem langen Flur betreten. Linksseitig und zum Garten, jeweils durch Terrassentüren zugänglich, orientiert befinden sich die beiden Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer. Rechtsseitig sind Toilette, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss und Handtuschtrockner sowie Schrankraum angeordnet. Es folgt der offene Wohnbereich mit vollständig mit modernen Geräten (Induktionsherd) ausgestattet Küche, ein Essplatz für 4 Personen und das Wohnzimmer, gemütlich und überschaubar mit Ausgang zur teilweise überdachten somit regensicheren Terrasse, offene Terrasse (24 m<sup>2</sup>), Gartenhütte, Wiese und gepflasterter Weg (ca. 41 m<sup>2</sup>) zum übrigen Innenhof der Wohnhausanlage. Die Wohnung wird durch Fernwärme und Fußbodenheizung erwärmt, alle Böden sind mit Echtholzparketten belegt, nur Bad und WC sind verfliesst. Es besteht eine Wohnraum Be- und Entlüftung. Baujahr des Hauses 2018. Im Haus besteht eine Glasfaserleitung, in der Wohnung ein SAT-TV und Internet Kabel in jedes Zimmer, Anschluss an den W-LAN-Router. Es besteht ein 380 und 230 V-Anschluss in der Wohnung.

An AUSSENANLAGEN sind ein großer Fahrradraum, ein Kinderwagenraum, div. Technikräume, ein Lift zum Keller, sowie ein Abstellkeller ca. 4 m<sup>2</sup> und ein Tiefgaragenabstellplatz vorhanden.

Die Übernahme kann nach 4 Monaten nach Kaufvertrag übernommen werden. Der Verkauf dieser günstigen Wohnung € 380.000,- erfolgt mit dem beliebten RE/MAX DAVE System.

Details erfahren Sie bei der individuellen Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 22.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Interesse am Maklerberuf?  
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.  
Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.