

# LICHTDURCHFLUTETES REIHENHAUS im 11. BEZIRK



20240115\_141846\_resized

**Objektnummer: O2100160121**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



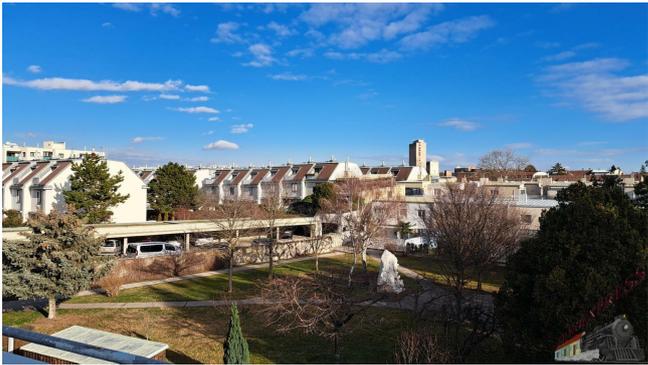
**Manuela Kebhart**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

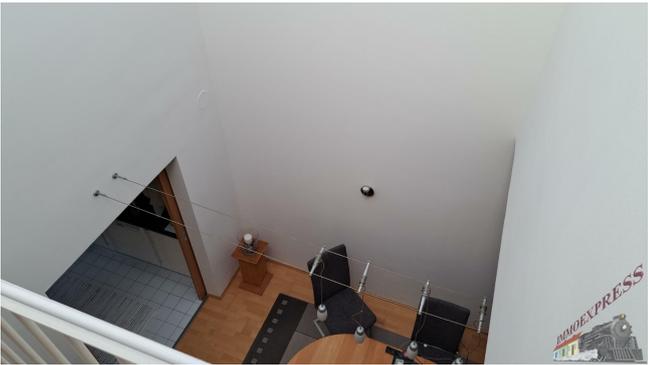
H +43 676 357 20 31  
F +43 (1) 688 02 74

















## Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies des urbanen Wohnens! Der Zugang zur exklusiven Reihenhauanlage, Baujahr 1991, erfolgt durch einen malerischen Laubengang, der bereits beim Betreten ein Gefühl von Privatsphäre und Gelassenheit vermittelt. Auf drei Ebenen entfaltet dieses Reihenhaus seine bezaubernde Wohnatmosphäre mit ca. 115m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 76,99m<sup>2</sup> Garten und einer Dachterrasse mit ca.26 m<sup>2</sup>. Der Haupteingang öffnet sich in die Erdgeschoß-Ebene, die mit zwei großzügig gestalteten Schlafzimmern und einem Badezimmer und WC begeistert. Die Schlafgemächer bieten einen idyllischen Ausblick auf die üppig begrünte Parkanlage, während das Glasdach, dessen Fenster elektrisch geöffnet werden können, das gesamte Haus in ein strahlendes Licht taucht.

Die Treppe führt hinab in ein großzügiges Wohnzimmer, das mit einem separaten Essplatz und einer durch Schiebetüren abtrennbaren Küche glänzt. Der 76,99 m<sup>2</sup> große Eigengarten mit Terrasse lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Eine Gartenhütte komplettiert dieses grüne Paradies. Doch das ist noch nicht alles – im hinteren Bereich des Wohnzimmers erwartet Sie eine großzügige Sauna, begleitet von einer separaten Dusche und einem WC. Die Treppe führt über das EG weiter hinauf zu einer 26 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die sich majestätisch über die Parkanlage erhebt. Hier oben erleben Sie unvergessliche Augenblicke und können die Seele inmitten eines blühenden Panoramas baumeln lassen. Dieses Reihenhaus vereint individuellen Wohnkomfort mit mediterranem Flair und schafft so Ihr persönliches Refugium im Herzen der Stadt. Willkommen im Zuhause Ihrer Träume!

Durchgeführte Maßnahmen:

Dachsanierung

Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme.

Ein nicht überdachter Autoabstellplatz ist vorhanden:

Die Reihenhauanlage befindet sich im 11. Bezirk, Csokorgasse, in einer Grünruhelage.

Umgebung - Infrastruktur:

Schule, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fitnesscenter, Gastronomie, sowie das Huma Eleven Einkaufscenter.

öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahn Linie 71 ( bis Schottenring) Anbindung an die U3

Buslinie 71a, 71 b ( führt zur Schnellbahn Wien Landstraße oder Schwechat )

Mit dem Auto gelangt man zur Ostautobahn A4 Richtung Wien bzw nach Bratislava oder auch zur Anbindung S1 in den Süden.

Kaufpreis: € 539.000

Betriebskosten brutto: € 251,32

Rücklage : € 215,32

Darlehen : € 70,90

Betriebskosten für den Autoabstellplatz : € 13,48

Rücklage für den Autoabstellplatz : € 3,91

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:  
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis  
Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis  
Notar/Anwalt Kaufvertrag: ca. 2 % v. Kaufpreis  
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Manuela Kebhart

+ 43 6763572031

m.kebhart@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.