# Lebensstil neu gedacht: Ein Zuhause, das Ihre Erwartungen übertrifft



**Objektnummer: 71885** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

Dua

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kobelgasse Wohnung

Österreich

1110 Wien

2024

Erstbezug

Neubau

74,46 m<sup>2</sup>

3

1

B 25,94 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,73

468.338,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien

T +43 1 5127690 410





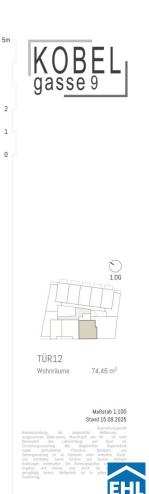












### **Objektbeschreibung**

#### Ihr neues Zuhause: Exklusive Residenzen vereinen Stil, Klasse und Lebensqualität

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem sich das Flair der Großstadt mit dem Charme der ehemaligen Vorstadt Simmering verbindet. Hier, im pulsierenden 11. Wiener Gemeindebezirk, entsteht ein Wohnprojekt, das mehr als nur Wohnraum bietet - es schafft Lebensqualität, einen Raum, sich zu entfalten und durchzuatmen.

#### Das Projekt:

Diese exklusive Wohnanlage setzt auf Qualität und Hochwertigkeit in jeder Hinsicht. Hier entsteht ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

In den 46 entstehenden Wohnungen erwacht Vielfalt zum Leben. Von gemütlichen 44 m² bis großzügigen 110 m² findet hier jeder seinen Lebensraum. Ob Sie eine Erdgeschosswohnung mit Garten bevorzugen oder von einer Dachterrasse den Blick ins Grüne schweifen lassen wollen – jede Einheit ist einzigartig und durchdacht gestaltet.

- 46 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Plätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

#### Die Ausstattung:

Die Liebe zum Detail spiegelt sich in jeder Wohnung wider. Vollausgestattete Einbauküchen warten darauf, von kulinarischen Abenteuern erfüllt zu werden. Die wohlige Fußbodenheizung, das warme Echtholz-Parkett und die hochwertige Sanitärausstattung schaffen ein Ambiente, das nicht nur ansprechend ist, sondern Ihr Zuhause zu einem Ort des Wohlfühlens macht.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Vollausgestattete Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

#### Die Lage:

In der Kobelgasse 9 verbinden sich Stadt und Ruhe auf harmonische Weise. Die zentrale Lage im 11. Bezirk bietet nicht nur beste Anbindung und umfassende Infrastruktur, sondern auch die Entspanntheit einer verkehrsarmen Nebenstraße – Ihre Oase der Ruhe inmitten des urbanen Trubels. Die U3 direkt vor der Tür bringt Sie in wenigen Minuten zum Stephansplatz, und in unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Gaststätten, Supermärkte und Schulen.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Station Simmering

Buslinien: 69A, 72A, 73AStraßenbahnlinien: 11, 71

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Lassen Sie sich beeindrucken und holen Sie sich einen ersten <u>Einblick ins Projekt</u>: <a href="https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g">https://www.youtube.com/watch?v=2r2Z0-ZxG3g</a>

Provisionsfrei für den Käufer! Fertigstellung voraussichtlich Ende 2025

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 <250m Apotheke <250m Klinik <1.750m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <2.250m Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap