

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN IN SIMMERING



Visualisierung 1

Objektnummer: 1619_7472

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	267.840,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

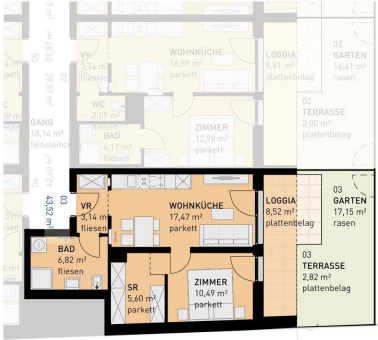
Ihr Ansprechpartner



Mag. Johann Schandl

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13/1
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



ERDGESCHOSS

RE/MAX

NORDEN

Objektbeschreibung

In zentraler Gegend des 11. Bezirkes – Nähe Simmeringer Bad und U3-Simmering – entsteht ein Objekt mit 83 Eigentums- und Anlegerwohnungen auf Eigengrund.

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 39 und 62 m² mit zwei bzw. drei Zimmer, modernen Grundrissen und Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse).

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt durch eine Luft-Wärme-Pumpe über die Fußböden.

In der hauseigenen Tiefgarage entstehen weiters 34 Tiefgaragenplätze.

Aufgrund der ruhigen Lage und U-Bahn- sowie S-Bahn-Anbindung (U3-Simmering ca. 1 km entfernt) eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig schnell erreichbar (Hofer 200m, Billa 350m, Lidl 250m), Schulen, Ärzte befinden sich innerhalb des 500m-Radius.

Aufgrund der direkten U-Bahn-Anbindung erreicht man schnell auch das Zentrum von Wien sowie die Universitäten.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung (z.B. Simmeringer Bad mit Beach Volleyballplatz und Saunalandschaft, Spaziergang im Zentralfriedhof, Erlebnismittag im Böhmischem Prater mit zahlreichen kulinarischen Köstlichkeiten, ausgedehnter Lauf oder Entspannung im Erholungsgebiet Laaerberg).
Genießen Sie einen spannenden Tag im Einkaufszentrum „Huma Eleven“.

FACTS:

- Eigengrund
- 83 modern ausgestattete Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmer;
- Freiflächen (Garten, Loggia, Balkon oder Terrasse)
- Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe über Fußböden;
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung
- Eichenparkettböden in den Aufenthaltsräumen; moderne Fliesen in den Nassräumen;
- Alle Sanitäranlagen und Waschmaschinenanschluss;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung
- Vorbereitung einer Kühlmöglichkeit in den Dachgeschosswohnungen (Leerverrohrung);
- Tiefgaragen- und Fahrradabstellplätze;
- U3-Simmering und Schnellbahn (ca. 1 km entfernt); Busstation in unmittelbarer Nähe (69A, 73A);
- Simmeringer Bad ca. 650m
- Nahversorgung (Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen, Ärzte..)

Beispielwohnung: Zwei-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 44 m²:

Vorzimmer;
Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,
separates WC,
moderne Wohn-Küche mit ca. 17 m² mit Zugang zur ca. 9 m²-großen Loggia und 17 m²
Garten;
Schlafzimmer mit ca. 10 m² und Schrankraum mit ca. 6 m² und Zugang zur Loggia und zum
Garten;
Loggia ca. 9 m²; Terrasse ca. 3 m² und Garten ca. 17 m²

Kaufpreis:

EUR 267.840.- für „Anleger“ bzw. EUR 288.000.- für „Eigennutzung“
(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr (Befreiung bei
dringendem Wohnbedürfnis), provisionsfrei für den Käufer, Vertragserrichtungskosten,
Notargebühren; ev. Finanzierungskosten);

ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 29.000.- erworben werden.

Mietrendite: ca. 3,17%!

Für weitere Beratungen und Finanzierungsvorschläge stehe ich gerne zur Verfügung (auch per
Videokonferenz).

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen und stehen
für Finanzierungsberatung zur Verfügung.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne
Gewähr. Änderungen vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed30.3

arf: kWh/(m²a)

Klasse Heizwä B

rmebedarf:

Klasse Faktor A

Gesamtenergi

eeffizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl
unter 0676 601 99 63 oder office@remax-real-experts.at gerne zur Verfügung.**

Qualität macht sicher!

RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!

Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!

Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!