

# PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN IN SIMMERING



Visualisierung 1

Objektnummer: 1619\_7483

Eine Immobilie von **RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	362.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
provisionsfrei	

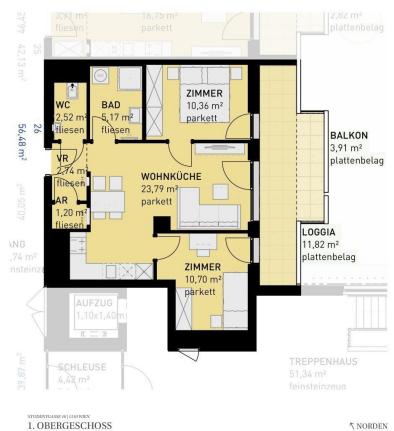
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



# 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 m<sup>2</sup> 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, Erlebnisnachmittag 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: Drei-Zimmer-Loggia/Balkonwohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup>:

Vorzimmer;  
Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss,  
Abstellraum;  
separates WC,  
moderne Wohn-Küche mit ca. 24 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ca. 16 m<sup>2</sup>-großen Loggia/Balkon;  
Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> und Zugang zur Loggia;  
Loggia/Balkon ca. 16 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

EUR 362.700.- für „Anleger“ bzw. EUR 390.000.- für „Eigennutzung“  
(zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), provisionsfrei für den Käufer, Vertragserrichtungskosten, Notargebühren; ev. Finanzierungskosten);

**ein Tiefgaragenplatz kann um EUR 29.000.- erworben werden.**

**Mietrendite: ca. 3,06%!**

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:

Heizwärmebedarf: 30.3  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäB  
rmebedarf:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
effizienz:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto: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!**