



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Studenygasse 16, A-1110 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Studenygasse 16, A-1110 Wien

Komfortables Wohnen in Simmering: moderne Wohnungen mit erstklassiger Ausstattung

In Wiens pulsierendem Bezirk Simmering präsentiert sich ein neues Wohnbauprojekt mit 82 modernen Eigentumswohnungen. Dieser Wohnbau umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und wird dadurch mehreren Bedürfnissen gerecht. Das Gebäude erstreckt sich über 5 Geschosse und bietet eine vielfältige Auswahl von 39m² bis 62m² großen Wohnungen. Zusätzlich verfügt jede dieser Wohnungen über eine eigene Freifläche, darunter Loggien, Terrassen, Balkone und Gärten. Diese geben Ihnen die Möglichkeit, sich in privater Atmosphäre, auch außerhalb der Innenräume, zu entspannen.

Ausstattung:

- Außenliegender Sonnenschutz
- Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen 30x60

37 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage bereit und bieten eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit.

Lage:

Die Lage am Stadtrand garantiert eine ruhige Atmosphäre, während eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung die Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. Der tägliche Bedarf kann größtenteils bequem zu Fuß erledigt werden, mit zahlreichen Geschäften und Einrichtungen in der Nähe.

Zusätzlich locken vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Bewohner jeden Alters. Erkunden Sie den Zentralfriedhof und entdecken bei einem Spaziergang beeindruckende Architektur und historische Gedenkstätten berühmter Persönlichkeiten. Das Simmeringer Bad lädt ein zu erfrischendem Badespaß für die gesamte Familie. Im Böhmischem Prater, ein beliebter Freizeitpark mit nostalgischem Charme, erwarten Sie unvergessliche Momente. Das Huma Eleven bringt Ihnen ein Einkaufserlebnis der Extraklasse – Shoppen, genießen, verweilen heißt es hier!

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus: 73A, 69A, N71
- Straßenlinie 11, 71
- U-Bahnlinie U3

Die monatlichen **Betriebskosten** betragen für Wohnungen ca. € 1,90 / m² zzgl. USt in der jeweils

geltenden gesetzlichen Höhe.

Für Stellplätze fallen ca. € 11,00 zzgl. USt pro Einheit an bzw. € 1,90 / m², sofern kein eigener Abrechnungskreis besteht.

Die **Rücklage** wird mit € 0,50 / m² angesetzt bzw. gemäß den Bestimmungen im jeweiligen Wohnungseigentumsvertrag (WE-Vertrag) festgelegt

Fertigstellung: Baubeginn Q1 2027 _ Übergabe Q4 2028/Q1 2029

Provisionsfrei für den Käufer!

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 19.10.2033

HWB: **B** 25,4 kWh/m²a

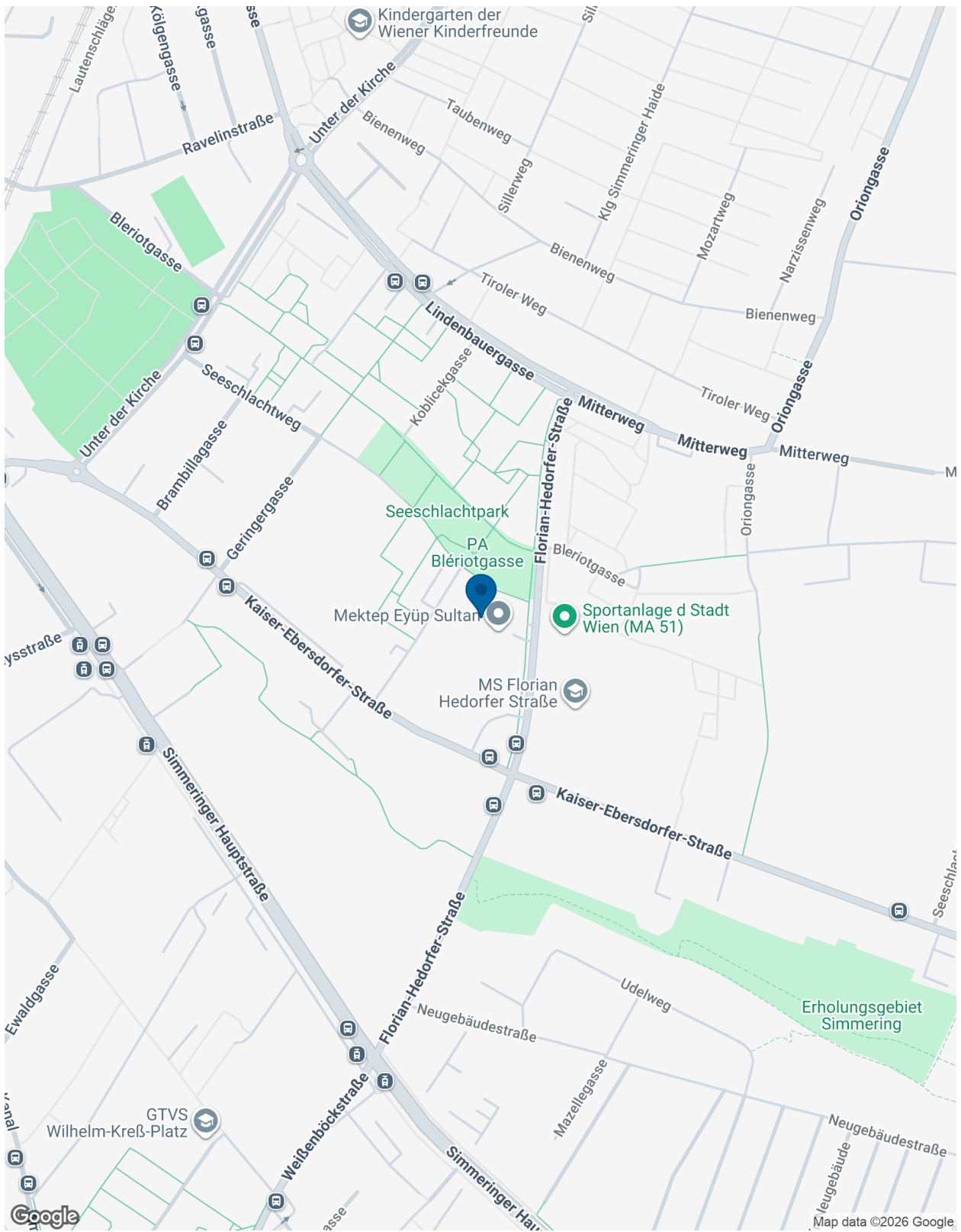
fGEE: **A** 0,75

Fotos





Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

