



#0004004078

## Wohnbauprojekt - Wien Simmering / Kobelgasse 9

1110 Wien



Kaufpreis: Auf Anfrage  
Nutzfläche: 48,16 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Stefan Oberrader  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
oberrader@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8089





## BESCHREIBUNG

Das bereits baubewilligte Projekt wurde zur Baureife weiterentwickelt und können wir Ihnen ab sofort 46 neue Wohnungen zum Kauf anbieten. Alle Wohnungen können sowohl als Eigentumswohnung und auch als Vorsorgewohnung erworben werden. Egal ob man selbst darin wohnen will oder in eine vielversprechende Investition für die Zukunft setzten möchten - wir haben die passende Lösung parat!

Das Projekt verspricht modernen Wohnkomfort und ein ansprechendes Design. Von gemütlichen Zwei-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen Drei-Zimmer-Wohnungen, hier ist für jede Lebenssituation das passende Zuhause dabei. Doch nicht nur das, denn das Projekt hält auch attraktive Maisonettenwohnungen mit privaten Gärten bereit.

Die optimale Lage des neuen Wohnhauses begeistert. Durch die verkehrsberuhigte Sackgasse erlebt man eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie U3 ist nur wenige Gehminuten entfernt, was eine bequeme und schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und andere Teile der Stadt ermöglicht.

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen, Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.

Gerne können wir im Anschluss eine unverbindliche und kostenlose Besichtigung vereinbaren.

### Unser Tipp:

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie?  
Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.



Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern?

Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen:

<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungscheck>



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN


Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	31.12.2025
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	24,00
HWB Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****GESAMTKOSTEN**

---

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

---

**NEBENKOSTEN**

---

Vertragserrichtung	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

---

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

---



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

