



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Simmeringer Hauptstraße 19-21, A-1110 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Simmeringer Hauptstraße 19-21, A-1110 Wien

## Modernes Neubauprojekt in Top-Lage

Das neue Wohnprojekt umfasst 33 hochwertig ausgestattete Wohnungen in einer attraktiven und hervorragend angelegenen Lage des 11. Bezirks. Die durchdacht geplanten Einheiten bieten 2 bis 4 Zimmer und Wohnflächen zwischen 32 und 125 m<sup>2</sup> und eignen sich damit ideal für Singles, Paare und Familien, die modernen Wohnkomfort schätzen.

Besonders hervorzuheben ist, dass alle Wohnungen über eine private Freifläche verfügen – sei es ein Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia – und so zusätzlichen Raum für Erholung und ein höheres Maß an Lebensqualität bieten.

### Das Objekt:

- Moderner, hochqualitativer Neubau
- 33 Wohnungen mit 2-4 Zimmern
- 10 Garagenparkplätze in hauseigener Tiefgarage (je EUR 30.000.-)
- Wohnflächen von ca. 32-125 m<sup>2</sup>
- Jede Einheit mit Balkon, Terrasse oder Loggia

### Die Ausstattung:

- Qualitativer Eichenparkettboden
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- Hochwertige, moderne Einbauküchen im Kaufpreis inkludiert
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlagen am Dach
- Geplante Klimaaktiv-Gold-Zertifizierung

### Die Lage:

- U3 Zippererstraße in wenigen Gehminuten erreichbar (15 Minuten zum Stephansplatz)
- Nähe zu S-Bahn St. Marx und Straßenbahnlinie 71
- Hervorragende Nahversorgung, Gastronomie & medizinische Versorgung
- Erholung und Freizeit im nahen Prater
- Vielfältige Bildungs- und Freizeitangebote im Umfeld
- Durch die geplante Begrünung der Simmeringer Hauptstraße werden 52 neue Bäume gepflanzt

und erhöhen die Lebensqualität und das Mikroklima

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

Die Fertigstellung ist für Herbst 2027 geplant.

Die Höhe der Betriebskosten und Rücklagen sind noch nicht bekannt.

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](http://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: 08.09.2035

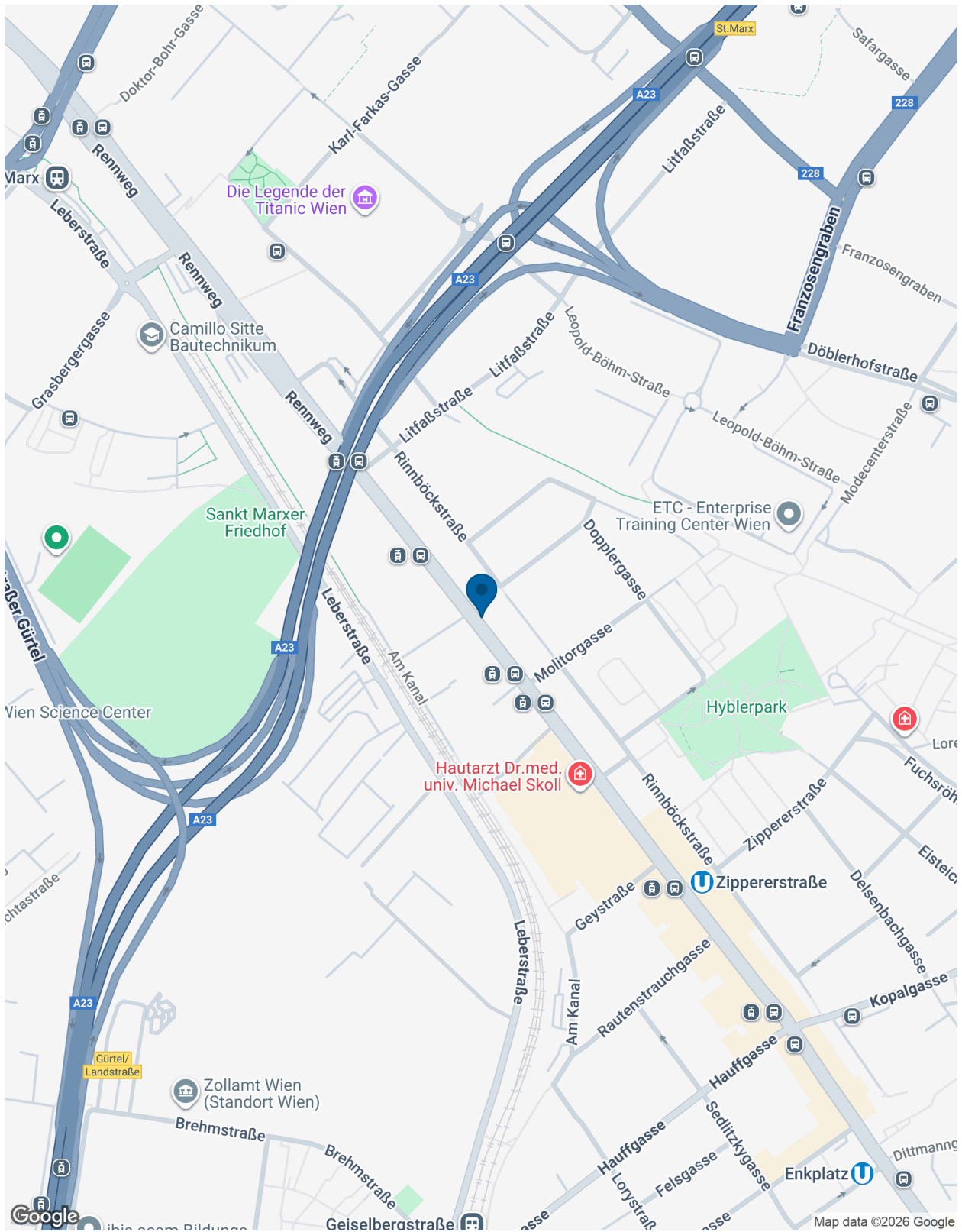
HWB:  22,5 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,56

## 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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

