

# KOBEL GASSE 9

Wohnbauprojekt  
1110 Wien Simmering



# Wien mit Aussicht

Platz sich zu entfalten, durchzuatmen und am Puls der Stadt den persönlichen Rückzugsort zu genießen.



Großstadt, natürlich. Aber auch ein Hauch von Kleinstadtfliair: Das kann nur Wien, mit seinen Gässchen und den typischen „Grätzln“. Die Liegenschaft im 11. Gemeindebezirk bietet den Charme der ehemaligen Vorstadt Simmering, gepaart mit perfekter Verkehrsanbindung, sowohl mittels Individualverkehr als auch mit öffentlichen Linien. Die U3 praktisch vor der Haustür ermöglicht es, das Herz der Stadt, den Stephansplatz, innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Die 46 neu entstehenden Wohnungen können als Eigentums- oder Vorsorgeobjekte erworben werden, wobei sich das Angebot von der großzügigen Erdgeschoßwohnung bis zur ideal geschnittenen Dachterrassenwohnung mit Blick über die nahen Grünflächen erstreckt.





# Ort zum Wohlfühlen

## Adresse

Kobelgasse 9, 1110 Wien

## Anzahl Wohnungen

46 Tops von 44 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Vollausgestattete Einbauküche  
Fußbodenheizung  
Echtholz-Parkett  
Hochwertige Sanitärausstattung  
Sonnenschutz  
Balkone/Loggien/Terrassen/Eigengärten

## Garagen

30 Tiefgaragenplätze

## Energieausweis

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 24



Die zentrale Lage im 11. Bezirk überzeugt mit bester Anbindung und umfassender Infrastruktur. Gleichzeitig findet man in der Kobelgasse die Entspannung einer verkehrsarmen Nebenstraße und Einbahn.

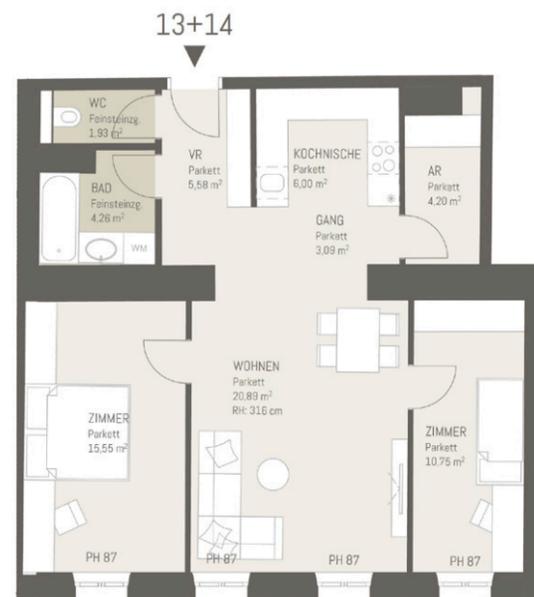
-  Bahnhof
-  U-Bahn: Linie U3
-  Straßenbahn: 11, 71, D
-  Bus: 69A, 72A, 73A, N71
-  Arzt, Apotheke
-  Supermarkt, Drogerie
-  Kindergarten, Schule

Eine Wohnung,  
mit der man immer  
richtig liegt.

# Zukunft nimmt Gestalt an

Ob Maisonette mit eigenem Garten oder Dachgeschoß mit Fernblick: Unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Vorstellungen sind in der Kobelgasse unter einem Dach vereint.

Um Großes zu verwirklichen, braucht es definitiv keine Mindestquadratmeter, denn von der 2- bis zur 4-Zimmer-Einheit bietet jede Wohnung ideale Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Und hat so das Zeug zum echten Wohlfühlort.

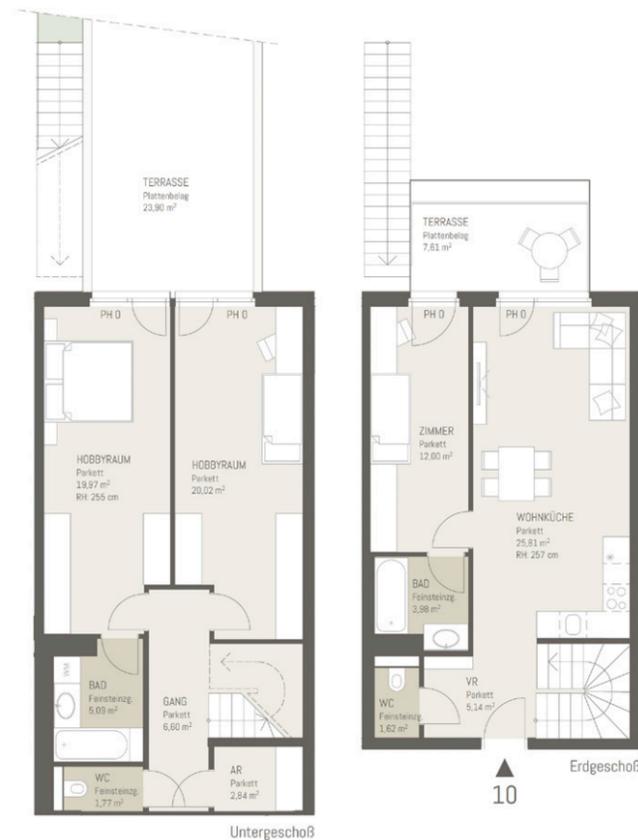


## 3 Zimmer 1. OG

Wohnräume	72,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>72,25 m<sup>2</sup></b>

## 4 Zimmer EG + 1. UG

Wohnräume	104,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,51 m <sup>2</sup>
Garten	154,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>291,03 m<sup>2</sup></b>



## 2 Zimmer DG

Wohnräume	45,54 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>50,77 m<sup>2</sup></b>



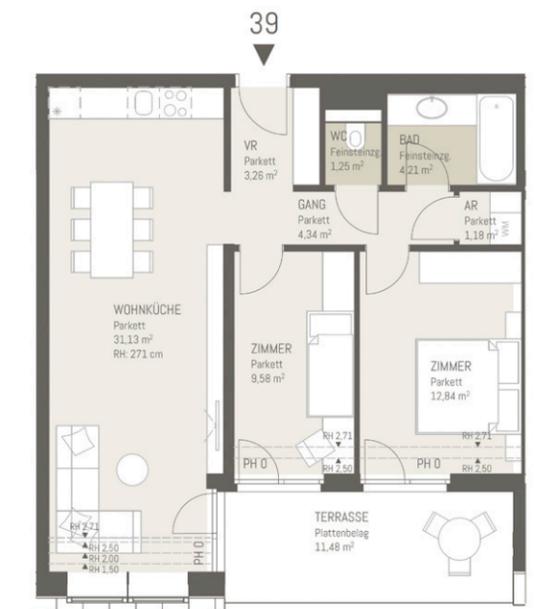
## 2 Zimmer 1. OG

Wohnräume	52,23 m <sup>2</sup>
Balkon	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,23 m<sup>2</sup></b>



## 3 Zimmer 1. DG

Wohnräume	67,79 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,27 m<sup>2</sup></b>



Ausstattung gemäß Baubeschreibung; die dargestellte Möblierung – ausgenommen Küche, Badewanne, Waschtisch und WC – ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Gartengestaltung in den Eigengärten im Kaufpreis nicht enthalten.

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circaangaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Beratung und Verkauf:

Consulting Company  
Immobilien GmbH  
Bahnhofplatz 2  
4600 Wels  
+43 7242 / 9396 7770  
consulting-company.at



CONSULTING COMPANY  
IMMOBILIEN



Architektur:  
Wallner + Partner ZT GmbH

Finanzierung:  
raiffeisen.at

Rechtsberatung:  
hsp.law

Steuerberatung:  
hochhold.co.at

