

Smarte Erstbezug Gartenwohnung für Singel oder Pärchen!



Objektnummer: 960/68050

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	46,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	72,59 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.198,00 €
Kaltmiete (netto)	893,90 €
Kaltmiete	1.053,53 €
Betriebskosten:	159,63 €
Heizkosten:	32,60 €
USt.:	111,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

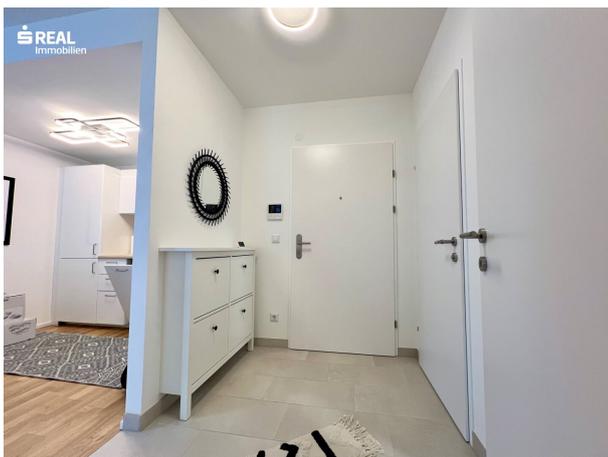


Thomas Aschauer

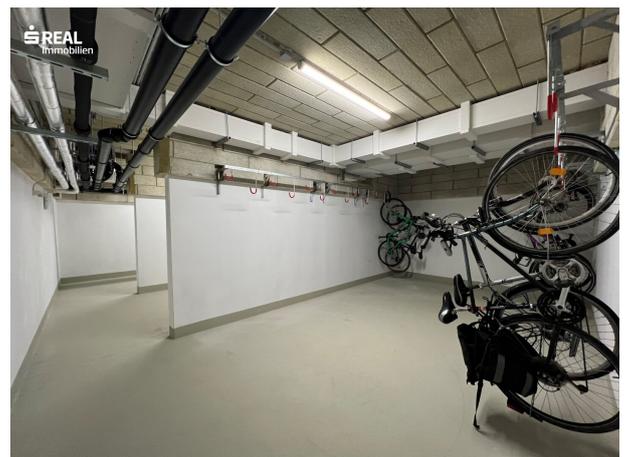


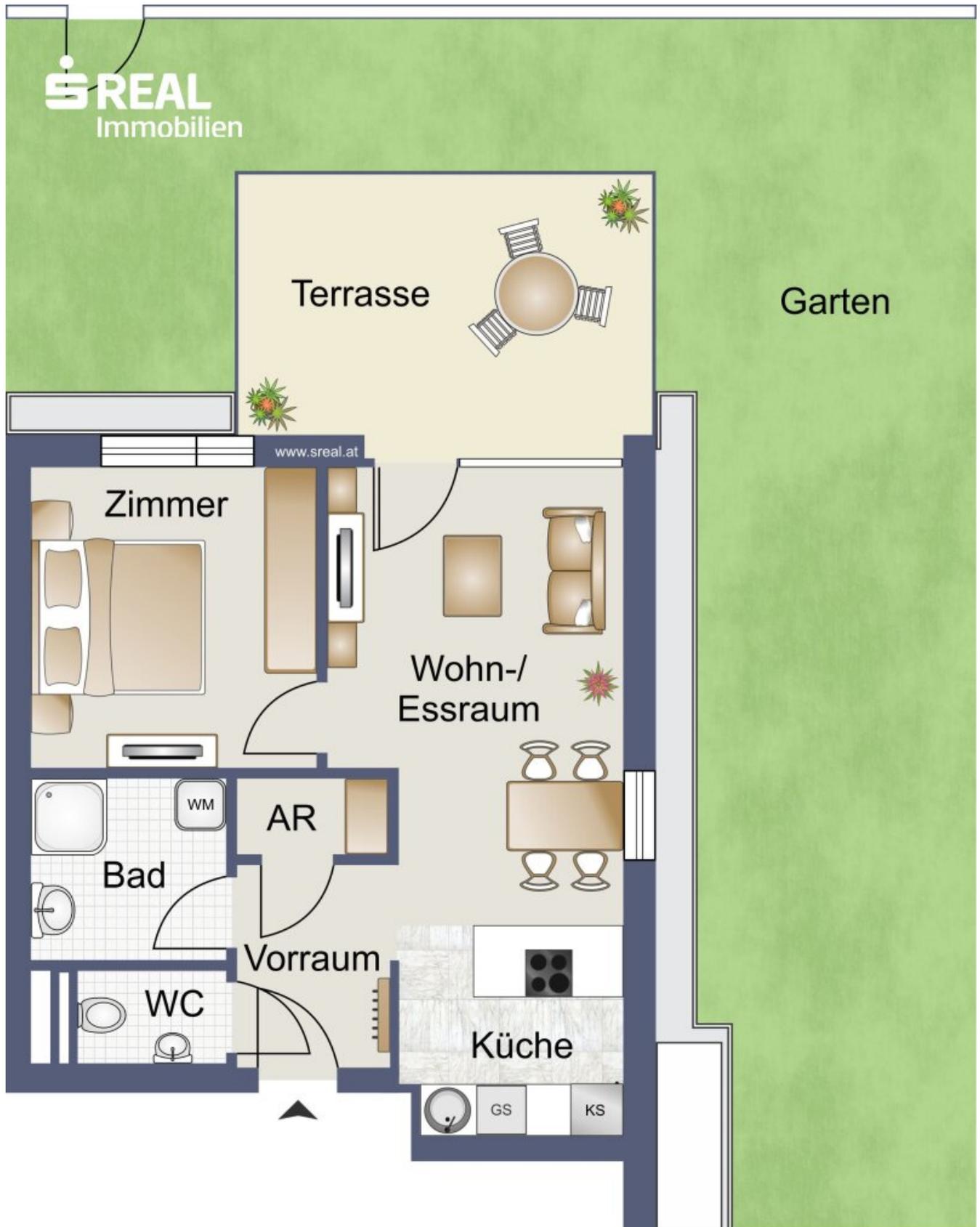




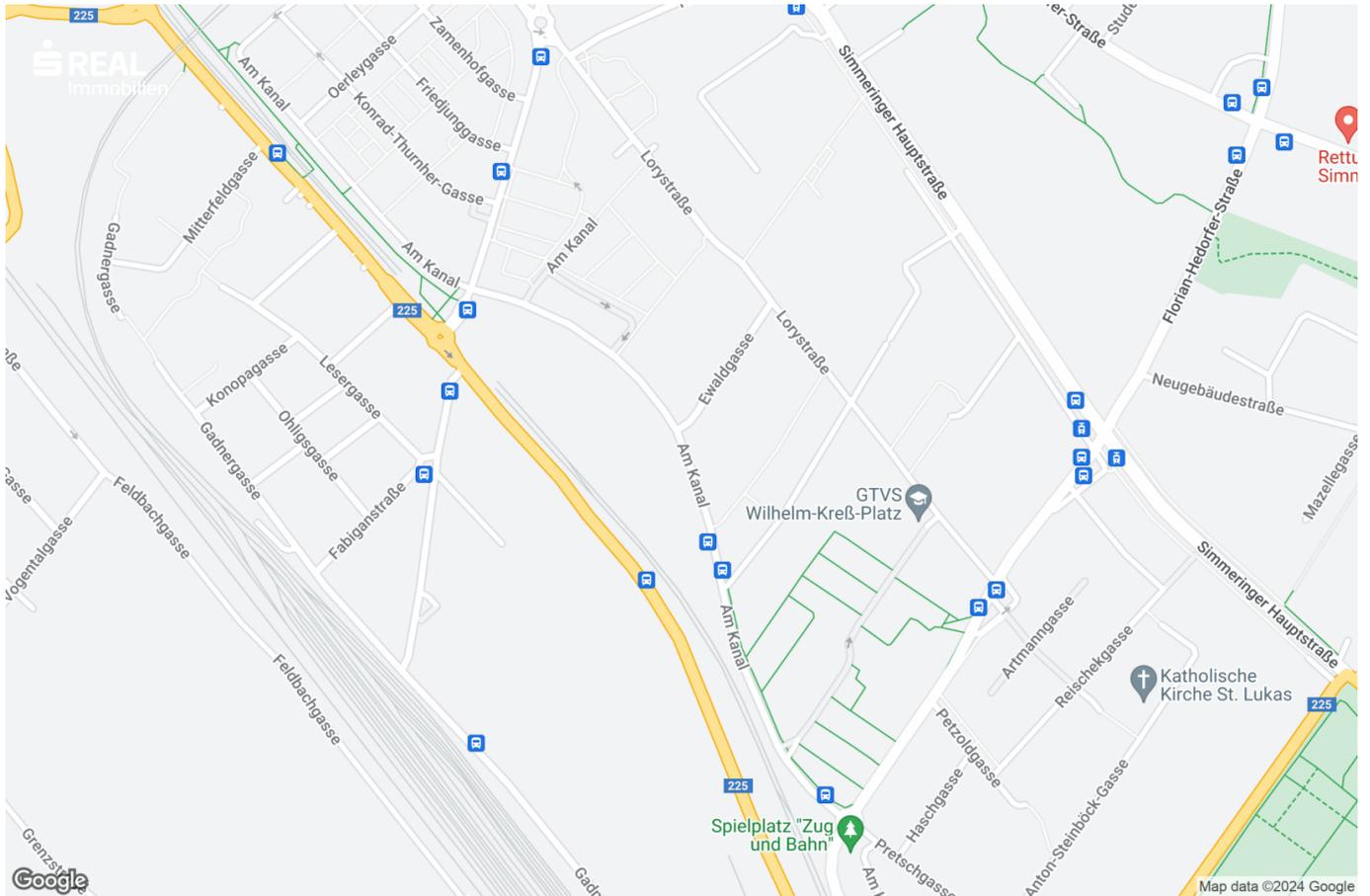








Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Smart Living? Das bedeutet durchdachte Raumaufteilung, beste Verkehrsanbindung, Freifläche und zentrale Lage für Erholungsmomente.

Smarter kann dieses Angebot kaum sein.

Urbanität und Lebensqualität :

Vollständig und modern eingerichtet, präsentiert sich diese tolle Gelegenheit ohne weitere Investition diese Traumwohnung sofort zu beziehen.

Beste Raumaufteilung in ruhig gelegener Umgebung am Kanal 111 in Simmering mit besten Energiewerten versprechen eine einzigartige Wohnatmosphäre.

- Großzügiges offenes Wohnzimmer mit moderner Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Helles Schlafzimmer - voll möbliert
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- separate Toilette
- praktischer Eingangsbereich

Moderne Ausstattung:

- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- **Bodenebene Duschtassen und Echtglas-Duschtrennwände**
- **Video-Gegensprechanlage**

- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischen Außenrollläden**
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Echtholzparkett und Feinsteinzeugböden
- Sprossenheizkörper in den Bädern
- Niedrigenergiebauweise
- Anschluss an A1 oder Magenta
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Die Liegenschaft überzeugt vor allem durch ihre Lage in einer begrünten Wohngegend in Simmering. Erholungsgebiete, wie der Böhmisches Prater, der Kurpark Oberlaa oder das Schloss Neugebäude sind schnell erreichbar.

Die nahegelegene U3 Station Simmering, die Straßenbahnlinien 11 und 71, sowie zahlreiche Busverbindungen sind nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten auf der Simmeringer Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3052839?accessKey=6649>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Für die Anmietung ist ein Lohnnachweis der letzten 3 Monate von zumindest 2500 Euro netto erforderlich.

Die Kautions beträgt 4 BMM.

Es sind keine Haustiere erwünscht !

Der Mietvertrag wird auf 5 Jahre befristet - eine Verlängerung ist bei positivem Mietverhältnis gerne in Aussicht gestellt.

Sollten Sie an dieser hochwertigen Wohnung Interesse haben, schicken Sie bitte eine Anfrage mit Ihren Daten über entsprechendes Kontaktformular. Sie bekommen dann automatisiert das Expose, die Ausstattungsbeschreibung und den Energieausweis zum Download übermittelt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.