

4-Zimmer-Maisonette mit 2 Balkonen - Nähe U3 Zippererstraße



Zugang zur Anlage

Objektnummer: 2604

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

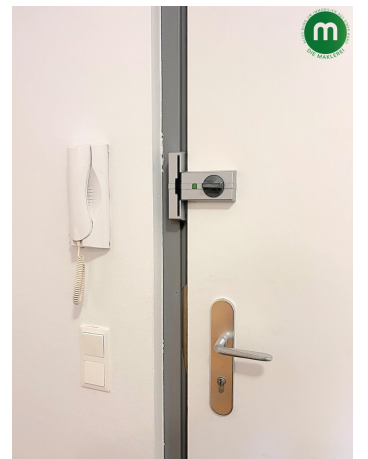
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,13 m ²
Nutzfläche:	131,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.057,16 €
Kaltmiete (netto)	1.658,43 €
Kaltmiete	1.881,32 €
Miete / m²	12,65 €
Betriebskosten:	222,89 €
USt.:	175,84 €
Provisionsangabe:	

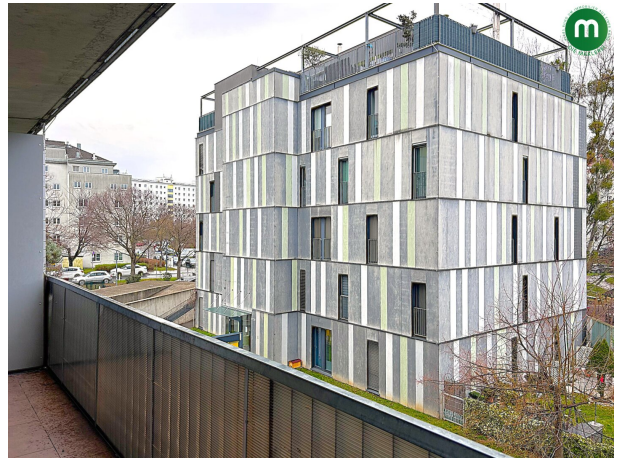
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



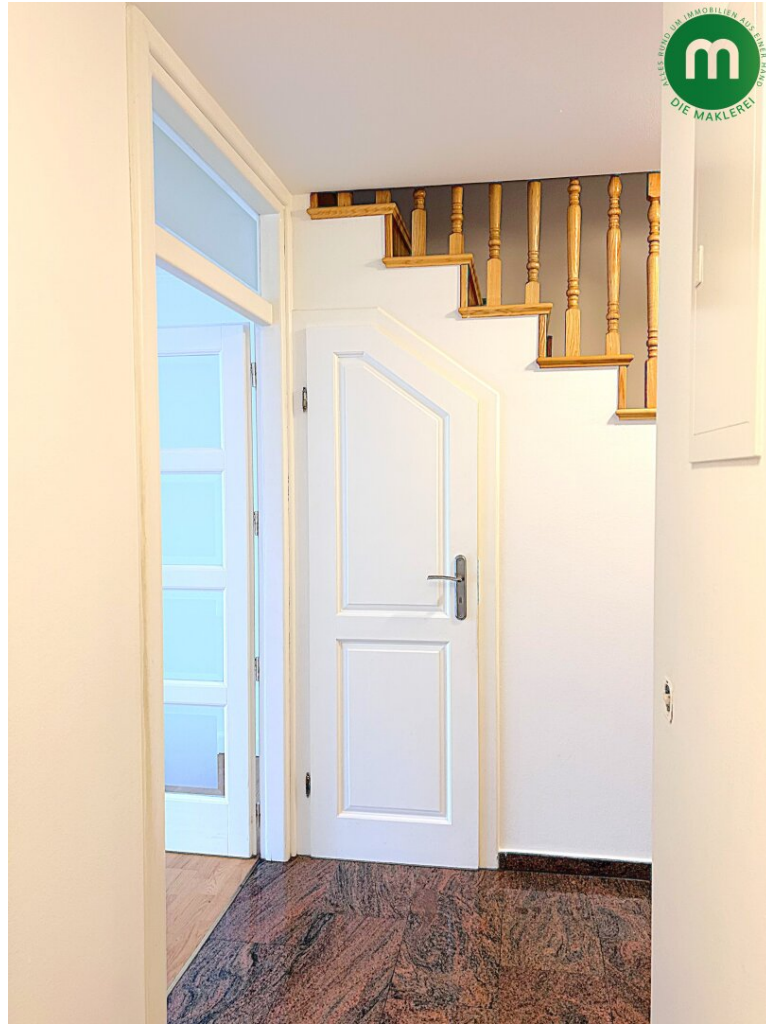
Pino Reinhard Lux

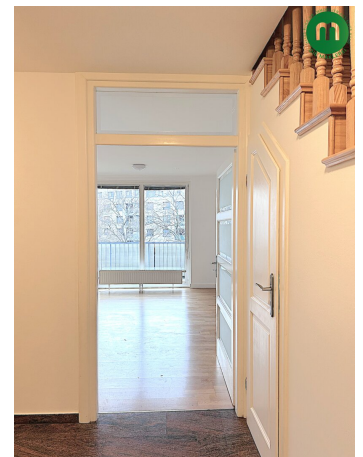












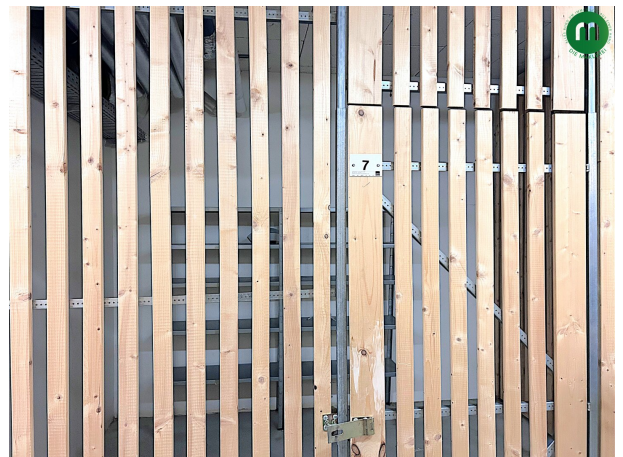










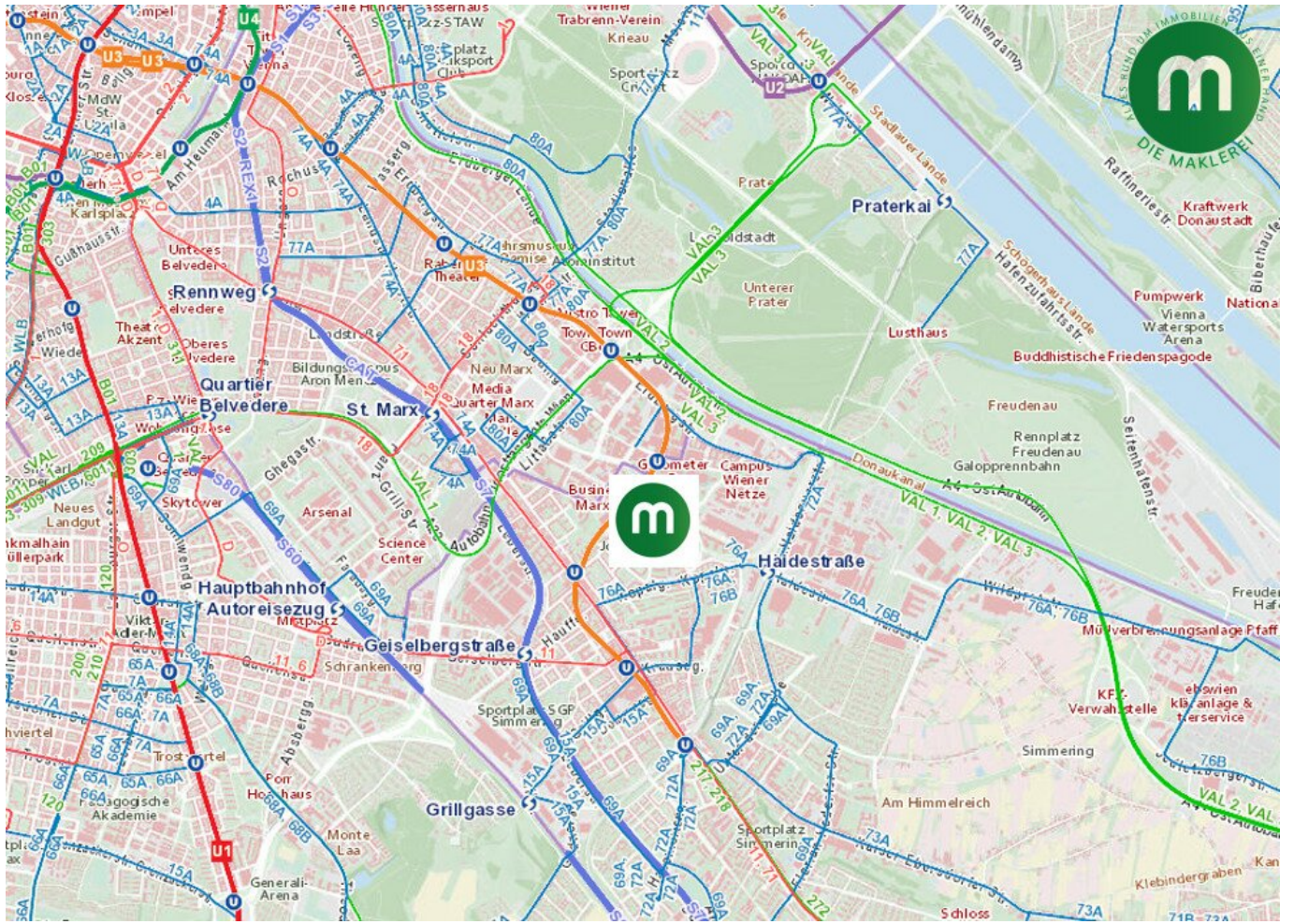


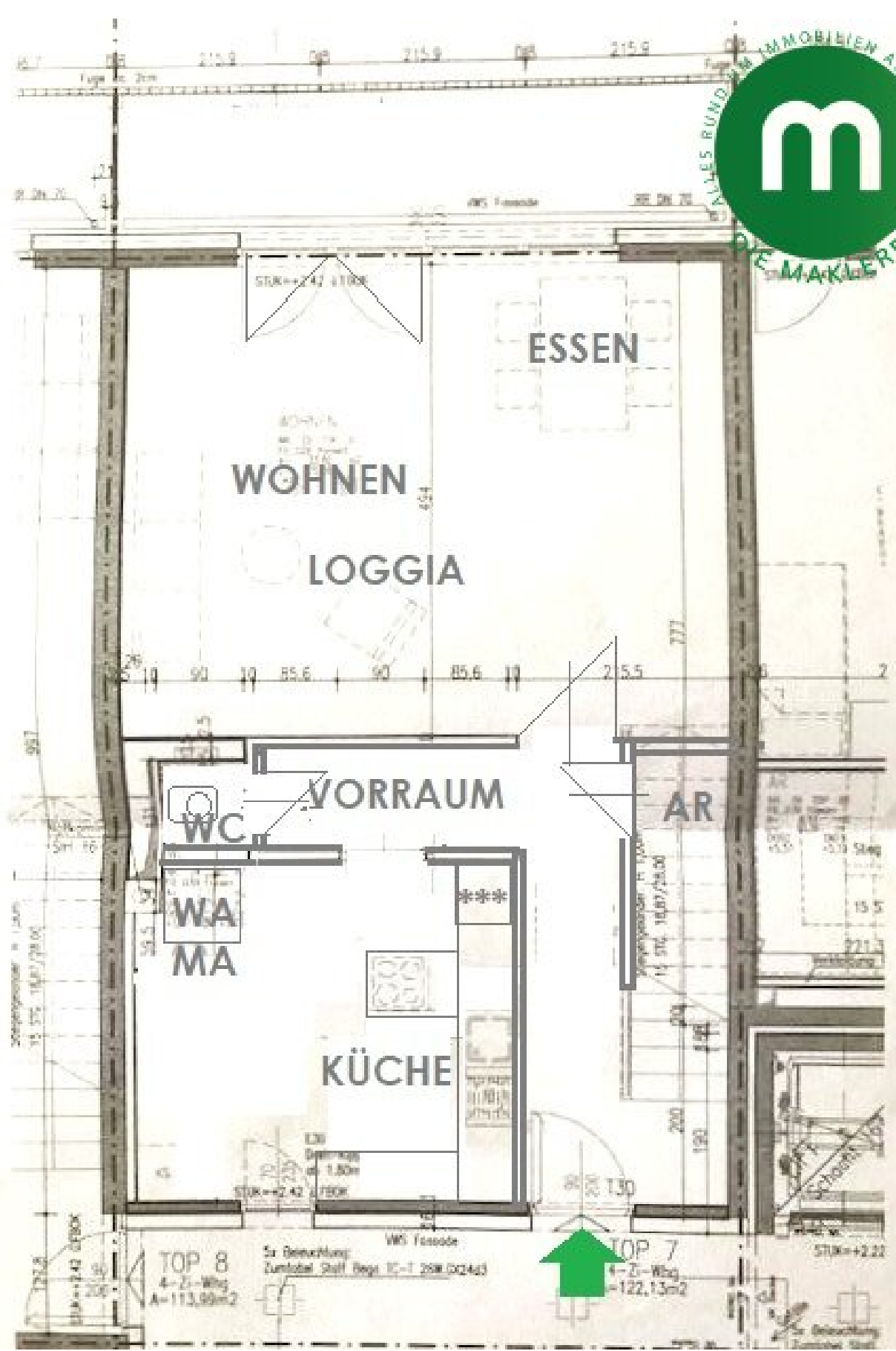












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese großzügig geplante 4-Zimmer-Maisonette

Diese 4-Zimmer-Wohnung im 2. und 3. OG (mit Lift) eines Neubauhauses in Simmering bietet auf 2 Ebenen eine klassische Raumaufteilung mit Wohnbereich und 3 Schlafzimmern, wodurch sie sich perfekt für eine Familie oder Paare mit Home-Office-Bedarf eignet. Mit einer Wohnfläche von 122 m² sowie einer Gesamtnutzfläche von 131 m² und 2 großen Freiflächen bietet sie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen und entspannte Stunden im Freien. Dank der Ausrichtung nach Osten und Westen verfügen Sie hier ganztägig über Lichteinfall, ohne der Mittagshitze ausgesetzt zu sein. Der Wohn- und Küchenbereich öffnet sich zu einem großen Balkon hin. Auf beiden Seiten genießen Sie den Ausblick auf eine ruhige und begrünte Umgebung. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Lift und eine Tür mit Zusatzschloss.

Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen Balkon, das dritte Schlafzimmer bietet eine Balkontür zu einem französischen Balkon hin. Ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC befindet sich im oberen Bereich, zusätzlich finden Sie auf der unteren Wohnebene ein Gäste-WC mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum.

Das Highlight stellt der große Wohn- und Küchenbereich im dar, der mit großen Fensterflächen und einem weiteren Balkon aufwartet. Die Küche selbst ist vollausgestattet mit E-Herd mit Ceranfeld und Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Mikrowelle.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme, Parkettböden sowie Holz-Alu-Fenster sorgen für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Für Warmwasser, Heizung und Kaltwasser wurden in 2025 ca. € 210,00 pro Monat verrechnet.

Weiters verfügen Sie hier über ein sehr großes privates Kellerabteil mit 9 m². Die Wohnhausanlage selbst bietet alles, was modernes Leben erfordert. Ein Aufzug bis in die Tiefgarage, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie Grünflächen schaffen zusätzliche Annehmlichkeiten. Ein Kinderspielplatz sowie ein Park grenzen direkt an die Anlage an.

Ein Garagenplatz kann extra um 150,- Brutto/Monat angemietet werden - 3 BMM Provision + 20% Ust. Finanzamtsvergebührung & Kautions wird extra verrechnet.

Lage und Verkehrsanbindung: Die Wohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering, einem Bezirk, der für seine Mischung aus urbanem Leben und grünen Erholungsflächen bekannt ist. Die U3-Station Zippererstraße sowie der S-Bahnhof Haidestraße liegen in Gehdistanz, die Linie 76A/B hält in unmittelbarer Nähe.

Bildung und Freizeit: Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren

Kindergärten, Volksschulen und weiterführenden Schulen. Der **Donaukanal** sowie das **Naherholungsgebiet Freudenau/Grüner Prater** liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso der **Gasometer**, ein beliebtes Veranstaltungs-, Event- und Shopping-Center.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap