

## **EINZIEHEN - und wohlfühlen für 1-2 Personen**



Erholen , Entspannen und im Biotop einen kleinen Schwamm

**Objektnummer: 8131/92285**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	993,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	539,32 €
<b>Kaltmiete</b>	884,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,25 €
<b>USt.:</b>	108,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

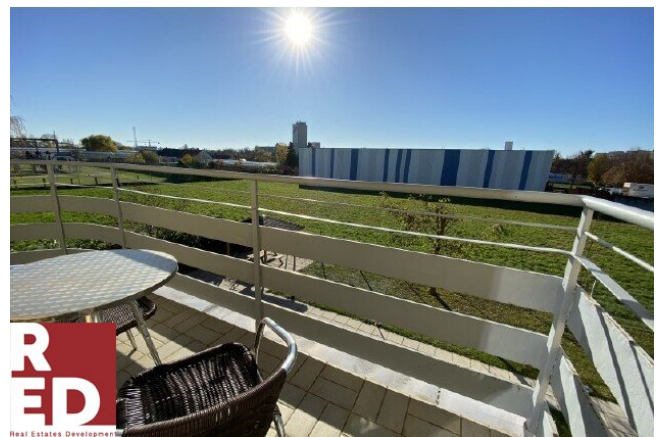
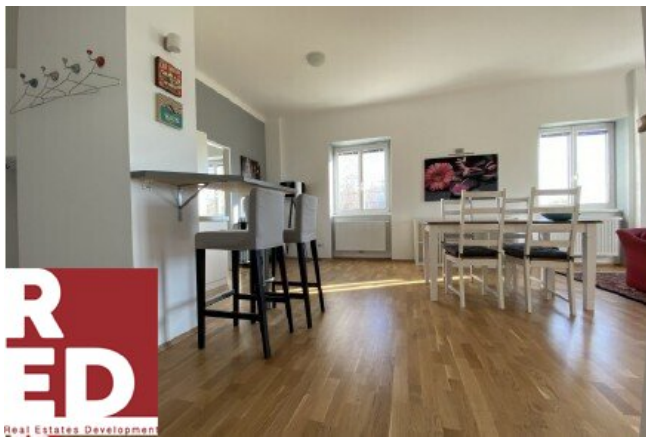
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

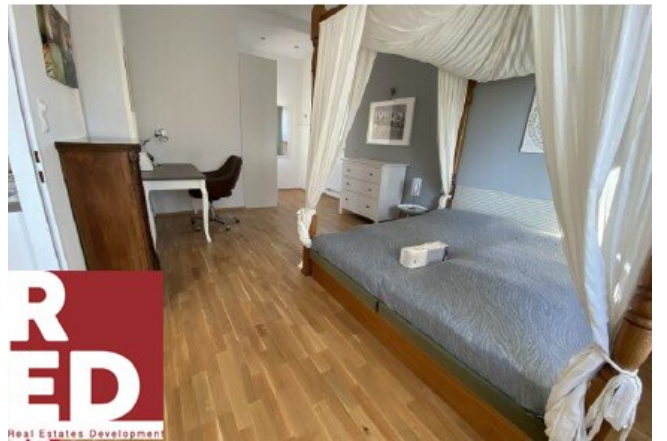
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6

















## Objektbeschreibung

### **Entspannen und Erholen ist hier angesagt ,vollmöbliert**

Im amerikanischen Stil gelangen Sie über die doppelte Eingangstür gleich in den lichtdurchfluteten Wohn/Essraum mit der Küchenzeile (2Kochplatten) Gemütliches Abschalten während der sog. Schwedenofen eine wohlige Wärme versprüht. Morgens das Frühstück im Barstil genießen .Oder solange Sommer ist auf dem gemütlichen Balkon sitzen und träumen. Seitlich vom Eingang befindet sich eine kleine Garderobe und gegenüber das Bad mit WC und Dusche. Im Anschluß an das Wohnzimmer bietet das Schlafzimmer genügend Platz mit einem großen Kleiderschrank mit Spiegel.Es gibt noch einen Fahrradabstellraum im Keller, Die sog. Villa ist in einem guten Zustand, Telefonschluß, Gegensprchanlage ist selbstverständlich. Auch im großen Garten können Sie sich erholen. Ein Biotop bietet eine Abkühlung nach einem anstrengenden Tag und ist bis auf Widerruf benützbar. Also ein Schwumm gewünscht !

Lassen Sie sich inspirieren, dann tanken Sie Kraft, in Zeiten wie diesen ist das besonders wichtig.

**In der Miete mit Euro 993,25:** die Kosten für **Strom und Heizung mit Aconto 140,-€ per Monat kommen noch dazu.** Wenn Sie einen PKW Abstellplatz benötigen, auch das ist hier möglich. Gleich auf dem Nachbargrundstück kann man einen anmieten für 90,- Euro inkl. Ust.

**Wenn Sie also einfach ein Ruhe und eine Aussicht ohne Betonwände als Nachbar suchen , dann freuen Sie sich auf diese Gelegenheit. Hier ist die Möblierung im Preis inkludiert und Sie brauchen einfach nur einen Koffer mit Ihren persönlichen Dingen und Kochgeschirr. Mietdauer ist 5 Jahre mit Verlängerungsoption. Gerne zeige ich Ihnen diese Immobilie, ist in Zeiten wie diesen, wo die Hektik an der Tagesordnung ist, etwas ganz Besonderes.**

Küche: 2 flammige Platten, Kühlschrank / großer Kühlschrank mit Tiefkühlfach / Backofen / Mikrowelle / Waschmaschine / Essbar mit 2 Stühlen /Fernseher

Bad: große Dusche / WC / Waschbecken

Fahrradabstellmöglichkeit im großen Garten

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031

[www.immo.red](http://www.immo.red)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap