

**EINZIEHEN - MÖBEL sind schon da -**



**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>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 62,96 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.184,16 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 535,83 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 884,67 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 144,25 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 158,80 €             |
| <b>USt.:</b>             | 140,69 €             |
| <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  
1010 Wien





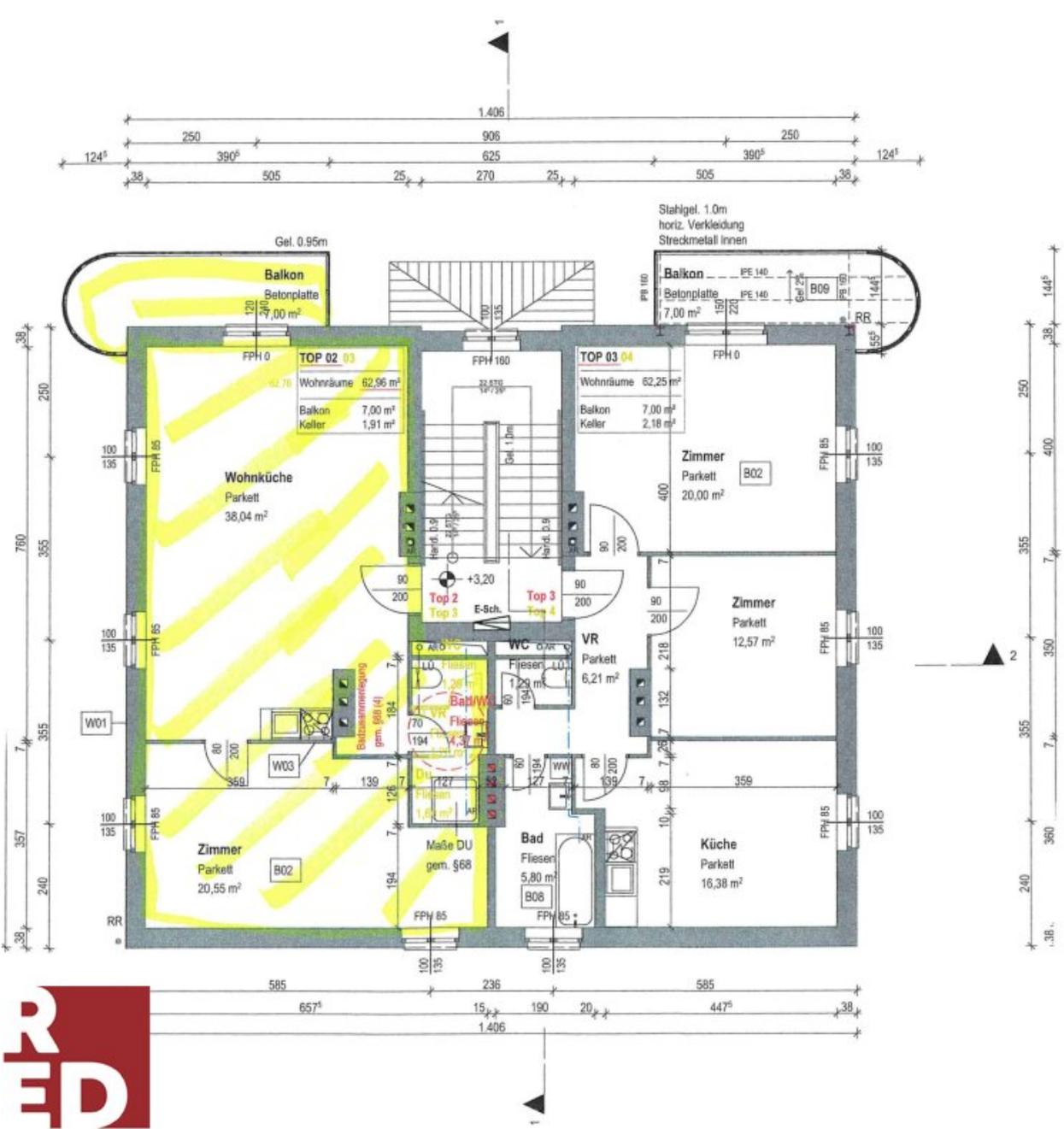








Die von 0,00 Gebäude ist zum WienerNN definiert  
 sind statisch be- und entlüftet  
 werden Räume werden mechanisch be- und entlüftet  
 sind elastisch gelagert - Schalltrennung  
 sind E190+A2  
 Abdrücker sind mit elast. Dehnband ausführen  
 1 v. Abdichtungen sind mit elast. Dehnband ausführen  
 feste mit them. und akust. getrennten Auflagen isolieren  
 Fugendichtband einzusetzen  
 sungen ESG im Gehbereich, Schräglagungen VSG  
 englasung VSG aus TVG/ESG  
 1m ist ESG bzw. als Absicherung VSG aus ESG  
 gende entsprechen den Außen des  
 schweises



## Objektbeschreibung

**Entspannen und Erholen ist hier angesagt. Eine voll eingerichtete Wohnung wartet auf Sie.**

**Hier brauchen Sie nur noch Ihre persönlichen Sachen.**

Im amerikanischen Stil gelangen Sie über die doppelte Eingangstür gleich in den lichtdurchfluteten Wohn/Essraum mit der Küchenzeile (2Kochplatten) Gemütliches Abschalten auf dem Sofa während der sog. Schwedenofen eine wohlige Wärme versprüht. Morgens das Frühstück im Barstil genießen und abends am Esstisch mit Freunden plaudern. Oder solange es 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. Ausgestattet mit einem tollen Himmelbett, einem Schreibtisch und Kommode und ein großer Kleiderschrank mit Spiegel. Es gibt noch einen Fahrradabstellraum im Keller, Die sog. Villa ist in einem guten Zustand, Telefonschluß, Gegensprchanlage ist selbstverständlich. Auch ein TV-Gerät, Klimagerät ist da. Auch im großen Garten können Sie sich erholen. Ein Biotop bietet eine Abkühlung nach einem anstrengenden Tag und ist bis auf Widerruf benützbar.

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

**In der Miete mit Euro 1.184,15 ist inkludiert:** die Möbelmiete und die Kosten für Strom und Heizung. 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 keine Lust haben auch noch Möbel zu kaufen , dann freuen Sie sich auf diese Gelegenheit.**

Möbliert:

Doppelhimmelbett / Schreibtisch / großer Kleiderschrank / Esstisch mit Stühlen / Sitzgelegenheit mit Tisch / TV mit Unterschrank / Schwedenofen / Klimagerät /Fliegengittertür für Balkon / Balkontisch mit 2 Stühlen

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

Bad: große Dusche / WC / Waschbecken

Fahrradabstelmöglichkeit 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