

**TERRASSENHIT, U3-Nähe, gepflegte 61 m2 Neubau mit 45 m2 Terrasse, 2 Zimmer, Einbauküche, Wannenbad, 3. Liftstock, Lorystraße**



**Objektnummer: 2309**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,01
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	1.049,00 €
Kaltmiete	1.049,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

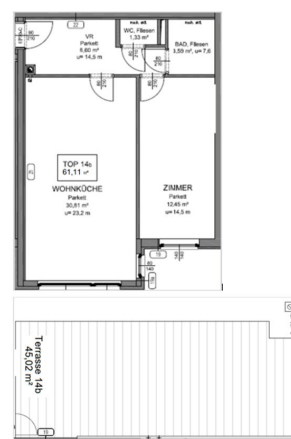
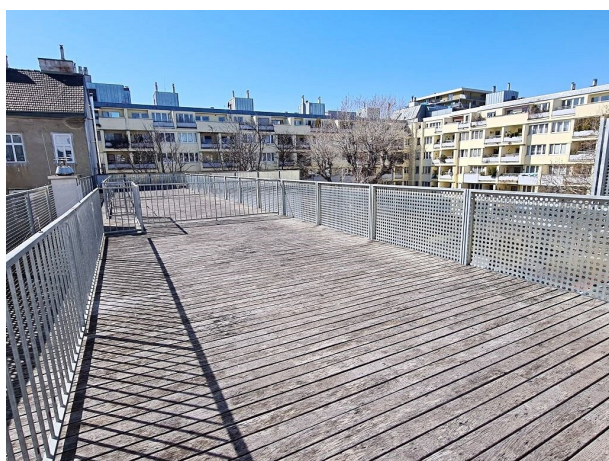
## Ihr Ansprechpartner



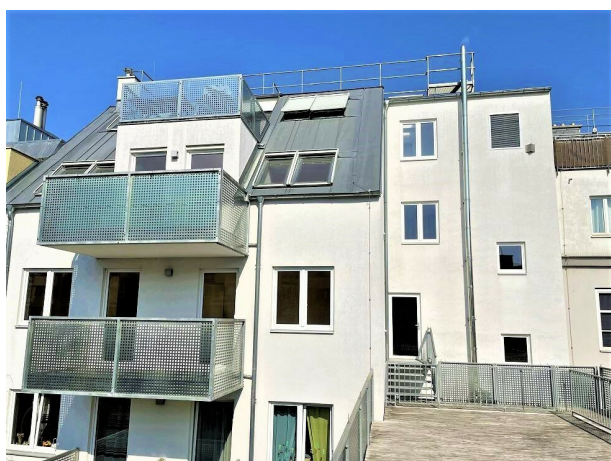
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG



















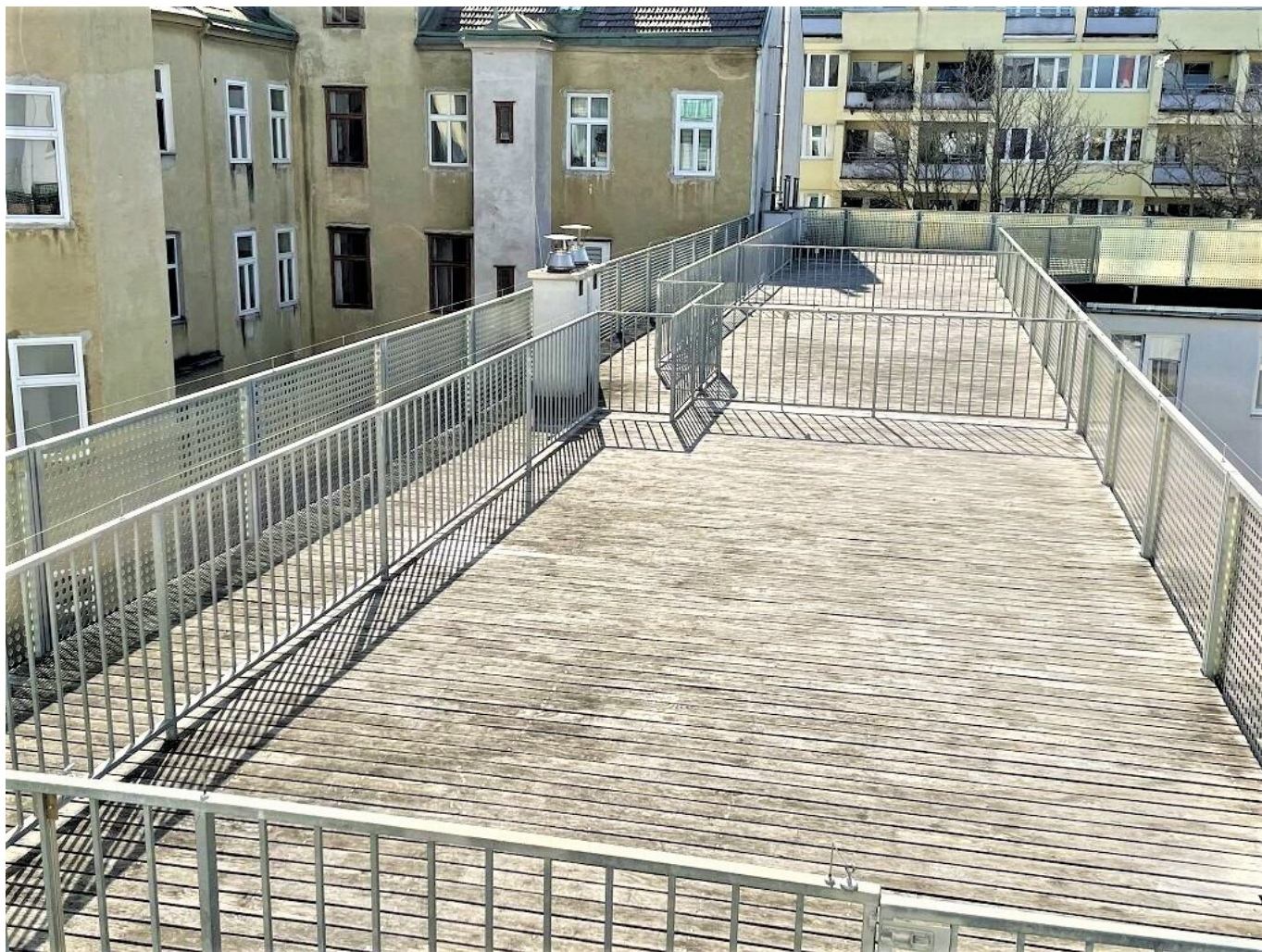












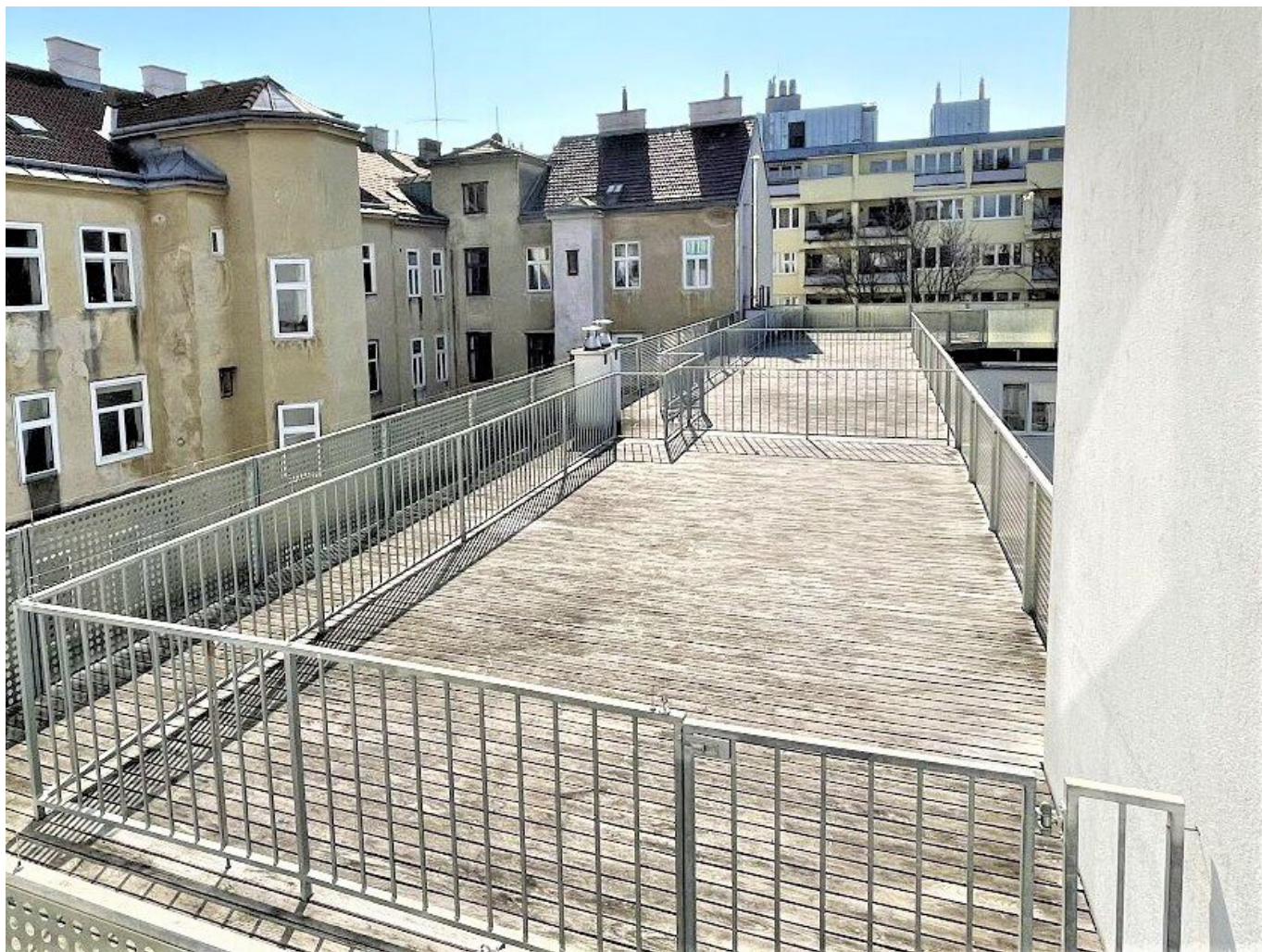








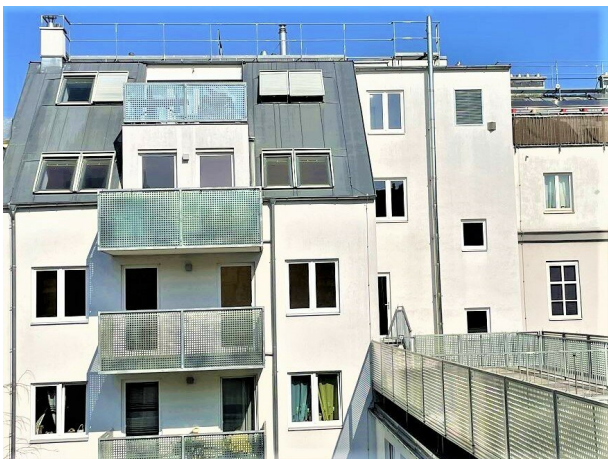






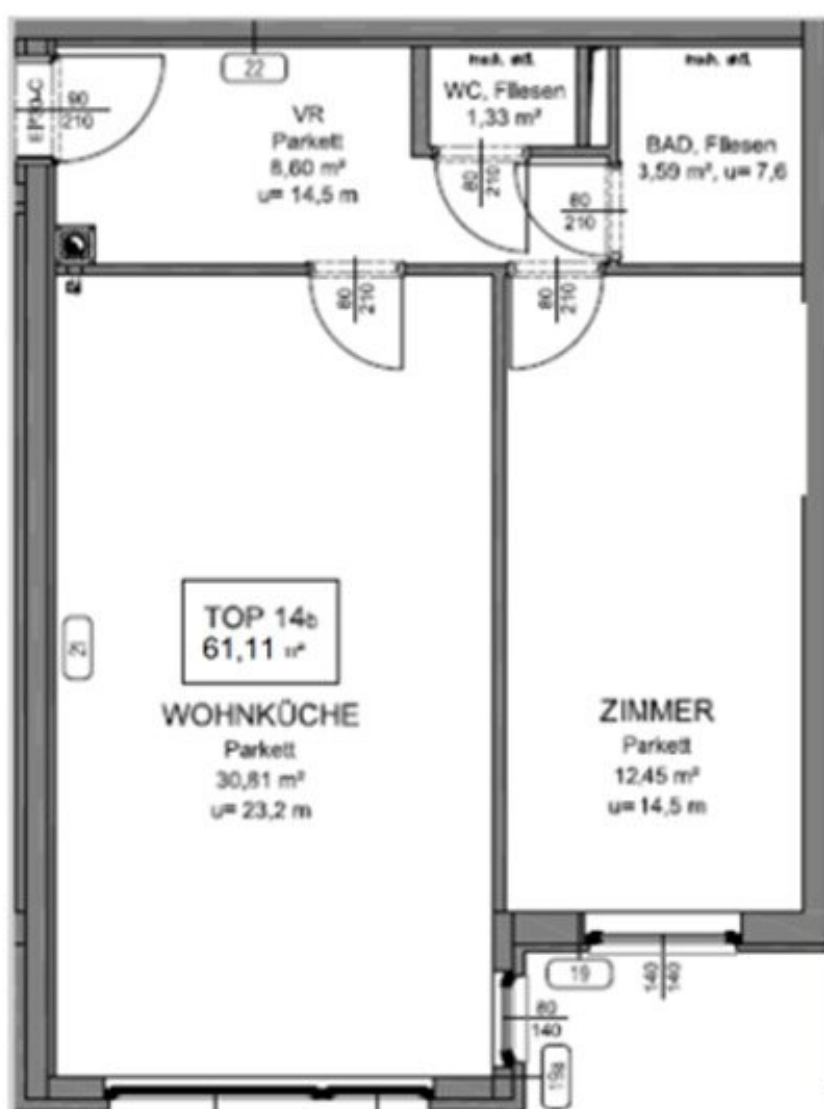




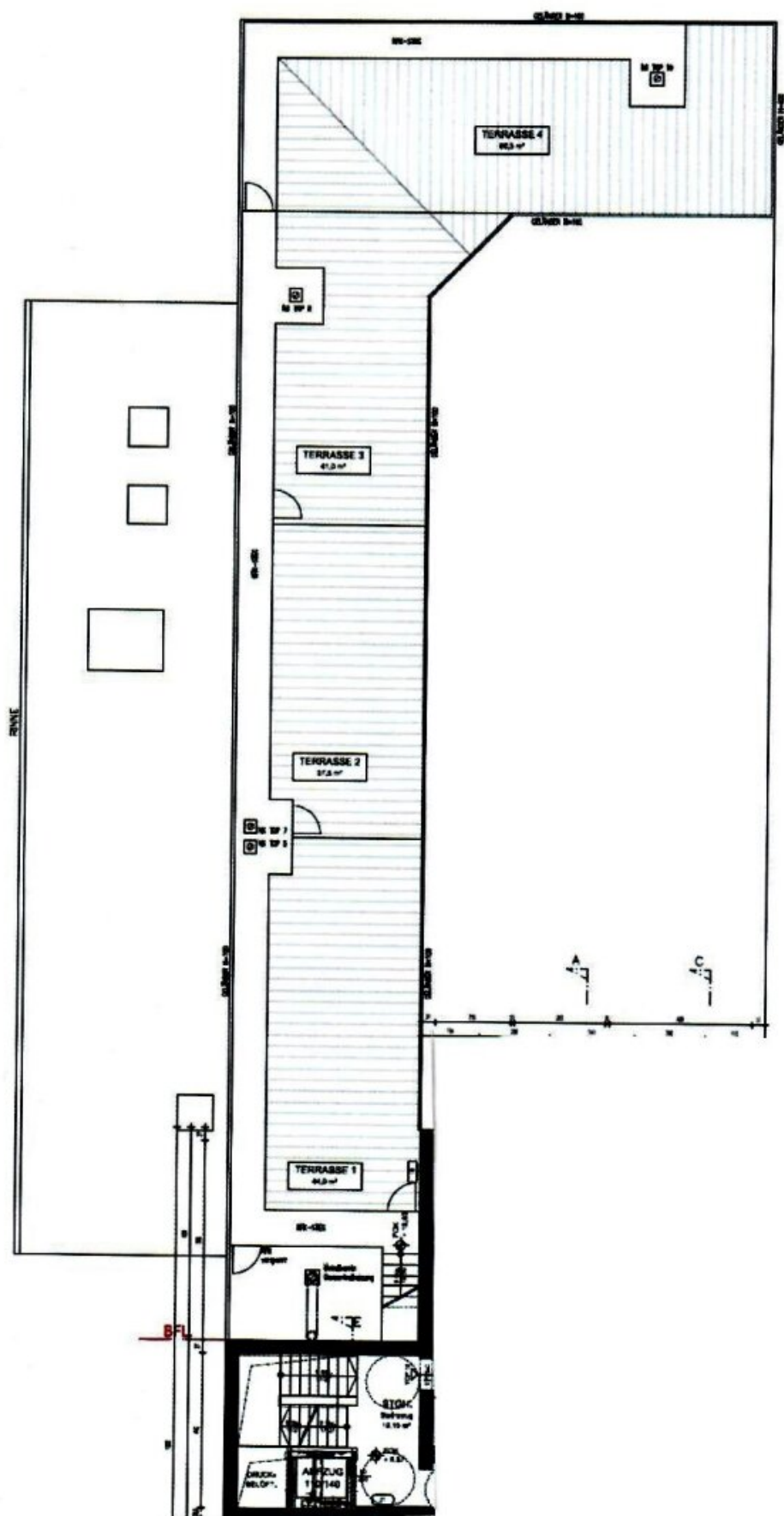












## **Objektbeschreibung**

**IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE CA. 61,11 m<sup>2</sup>  
NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 45,02 m<sup>2</sup> TERRASSE IM 3. LIFTSTOCK ZUR  
BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, ca.  
45,02 m<sup>2</sup> Terrasse und Kellerabteil**

### **Ausstattung:**

- + ca. 45 m<sup>2</sup> Terrasse (süd-westlich)**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Sprossenheizkörper**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Waschmaschinenanschluss vorhanden**
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gaszentralheizung**
- + Kellerabteil**
- + möglicher Tiefgaragenplatz (optional)**



**+ HWB 26,02 kWh/m2a**

### **Lage**

**LORYSTRASSE IN DER NÄHE DER U3-STATIONEN ENKPLATZ UND SIMMERING mit bester Infrastruktur des 11. Bezirks (Simmeringer Hauptstraße, Braunhuberpark, Braunhubergasse, Römerstahlgasse, Ehamgasse, Herbortgasse) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.**

### **Sonstiges**

**Pauschalgesamtmiete: € 1.049,00 inkl. Betriebskosten, Aufzug**

**Heizung und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 3.150,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 380,00 inkl. 20 % MwSt. (HV IMV GmbH)**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.**

**Makler: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: alexander.ros@ros-real.at**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap