

## **Erstbezug: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – zu mieten im Neubauprojekt „Herz & Heim“ in Simmering, 1110 Wien**



Wohraum

**Objektnummer: 109242565\_20**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße 31
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	55,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.149,00 €
Kaltmiete (netto)	913,43 €
Betriebskosten:	131,12 €

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Steinbacher**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473261  
H 004366488962125

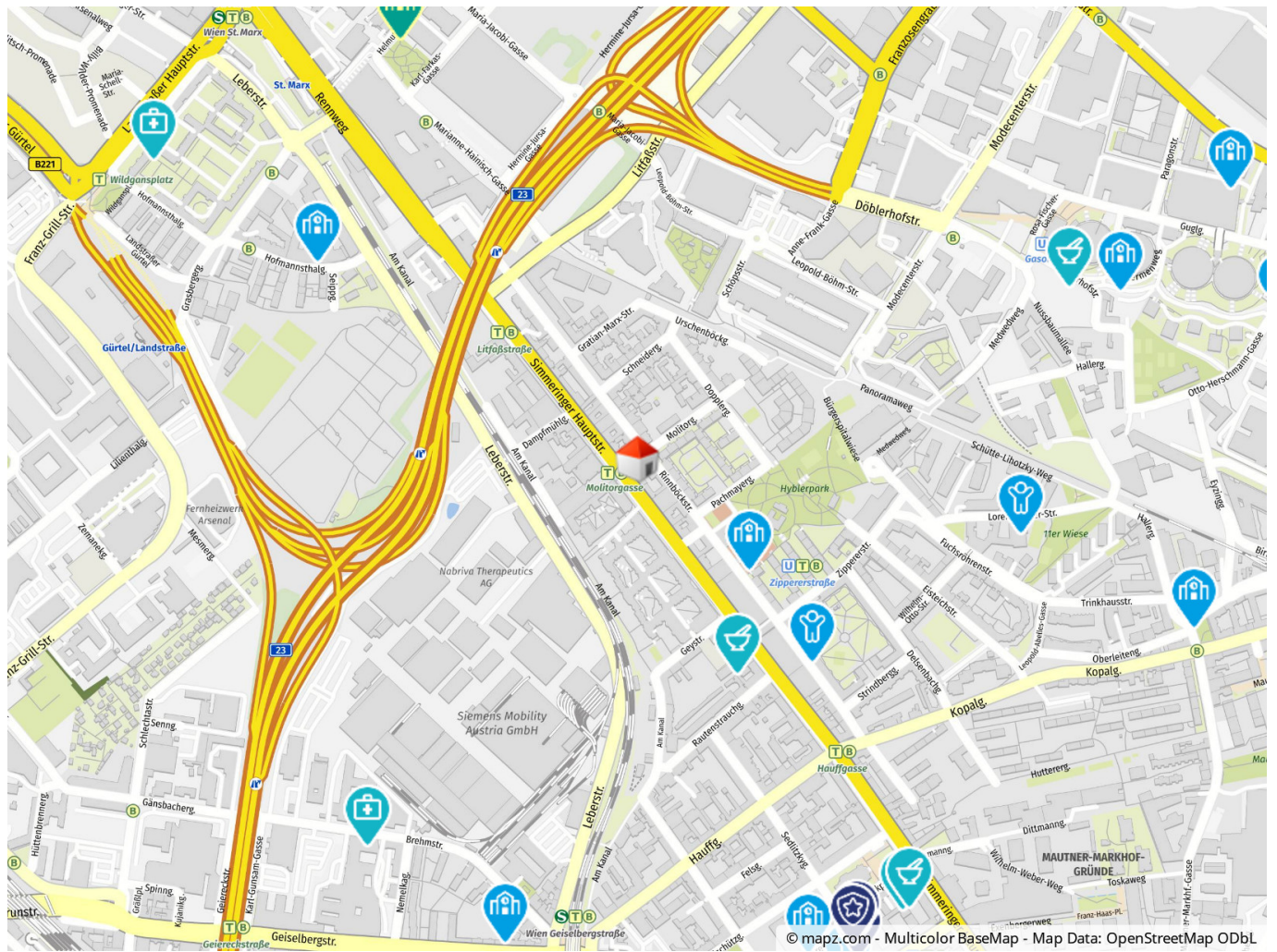
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



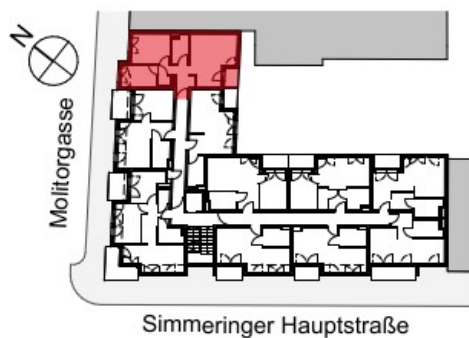
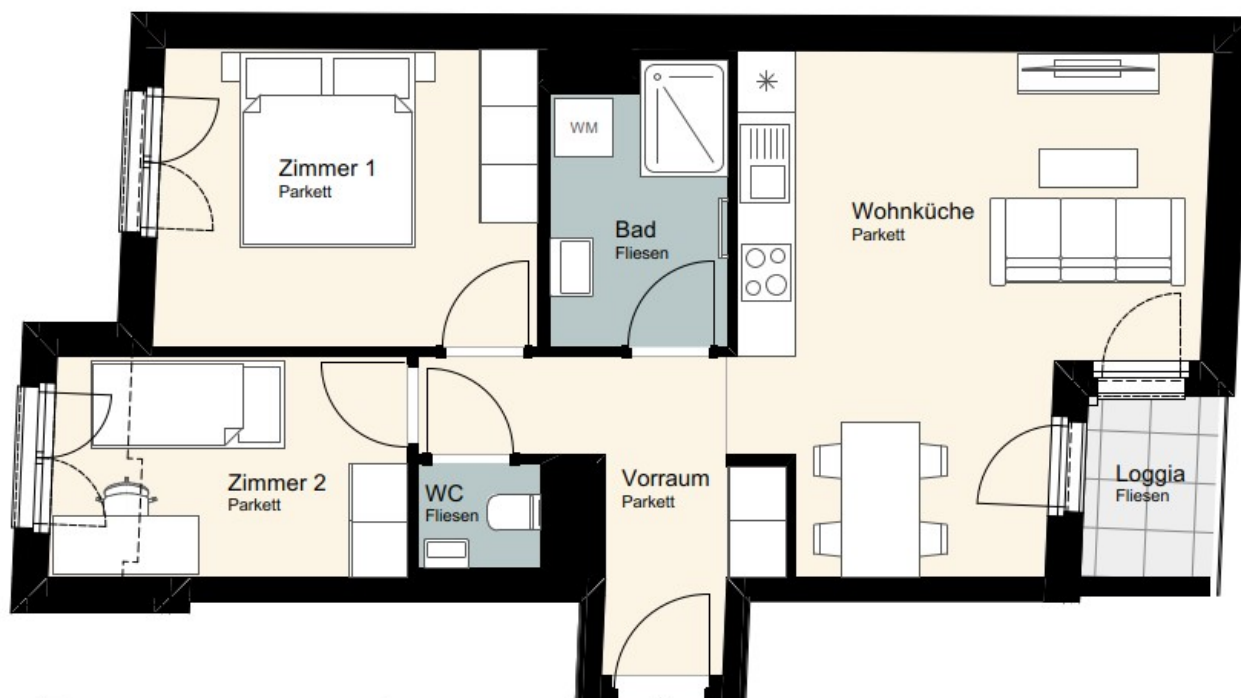












## Objektbeschreibung

Herz & Heim - da simma z´haus

Zur Vermarktung gelangen 32 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 31 und 86 m², sowie 17 Stellplätze in bester Simmeringer Lage. Geplanter Einzugstermin ist der Sommer 2026.

Ihr neuer Wohnraum ist wie folgt aufgeteilt:

Vorraum / Wohnküche inklusive Einbauküche / zwei Schlafzimmer /Badezimmer inklusive Dusche und Waschmaschinenanschluss / separates WC / Loggia

Bei den Fotos handelt es sich um Visualisierungen, die Wohnungen werden nicht möbliert vermietet!

Die Wohnungen werden auf 5 Jahre befristet vermietet. Kündigungsverzicht 1 Jahr.

Die Nebenkosten (Strom, Heizung und Wasser) sind verbrauchsabhängig und fallen zusätzlich an.





## **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.