

## Gemütliches Heim für ZWEI im GRÜNEN



Idyllisch mit Biotop

**Objektnummer: 8131/92289**

**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>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	62,08 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	65,58 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	975,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	528,74 €
<b>Kaltmiete</b>	739,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,25 €
<b>Heizkosten:</b>	135,00 €
<b>USt.:</b>	100,97 €
<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

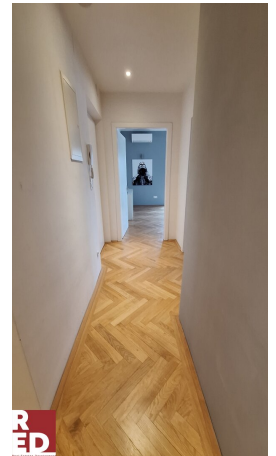
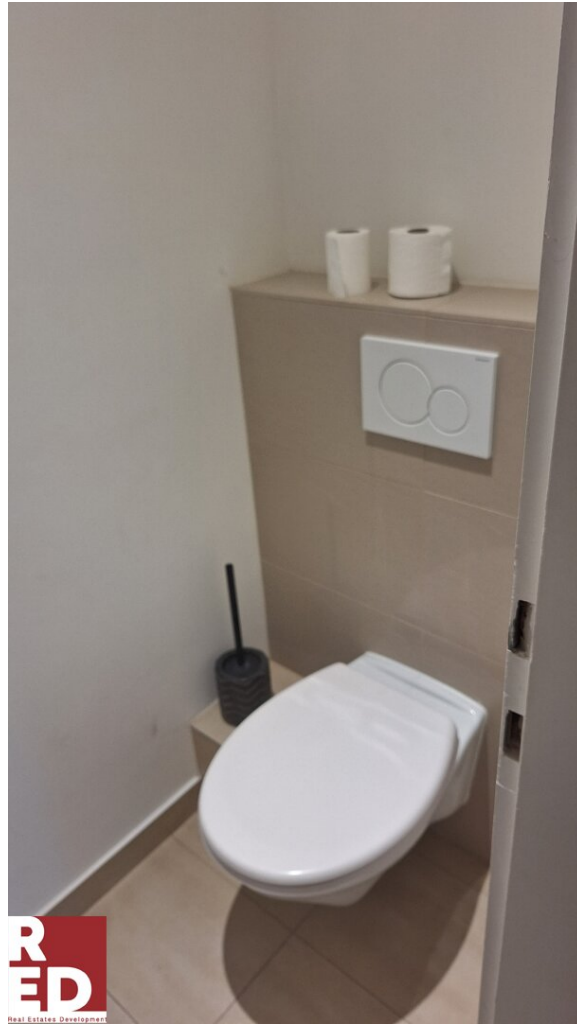
H +43 676 5063031

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

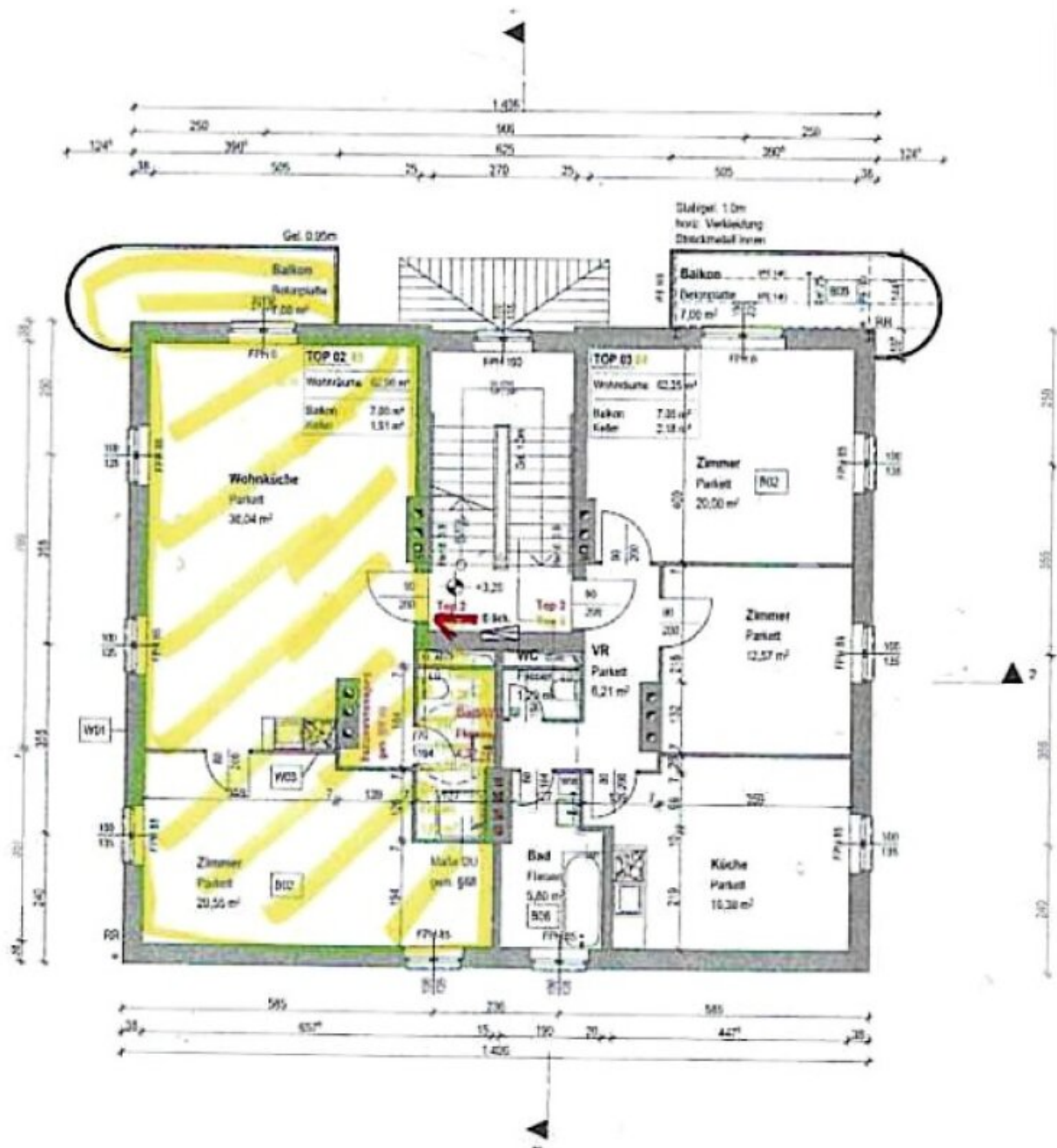
gungstermin zur











## Objektbeschreibung

Abschalten, ins Grüne schauen und relaxen. Das ist hier möglich. Im 1.OG liegt diese 3 Zimmerwohnung. Über den Vorraum kommen Sie bequem in alle Zimmer. Das Schlafzimmer ist groß genug für einen Schrank und ein Doppelbett. Im Bad mit Fenster erwartet Sie eine schöne Wanne, Wanne, Handtuchtrockner und ein Waschmaschinenanschluß. Das WC ist extra. Und es gibt noch ein ca 20m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Ausgang auf den frei liegenden Balkon. Im Sommer lädt der ca. 7m<sup>2</sup> große Eckbalkon zum relaxen ein und holt Ihnen die Natur ins Haus. Falls es doch mal zu heiß wird, hilft das im Wohnzimmer installierte Klimagerät für angenehme Kühle. Fahrradraum und Waschküche sind im Keller.

Ein feines Domizil wo Preis und Leistung noch stimmt. Auch den großen Garten können die Bewohner des Hauses und den Schwimmbiotop bis auf Widerruf benutzen. Bitte keine Tiere.

Was will man mehr. Mitunter kommen sogar ein paar Enten vorbei und machen einen kleinen Schwumm im Teich. Falls Sie einen Stellplatz benötigen für Ihren PKW, so gibt es hier eine Möglichkeit, diesen gesondert anzumieten, gleich am Nebengrundstück. Kosten dafür 96,- Euro inkl Ust. Der Preis für Strom und Heizung mit Euro 162,- per Monat ist in der Miete bereits inkludiert

Also das ist hier wirklich eine Oase, die man sicher nicht so oft angeboten bekommt. Gerne zeige ich es Ihnen und Sie werden sehen, ich habe nicht zu viel versprochen.

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