

## **Zeitlos Wohnen im historischen Teil von Kaiserebersdorf**



**Objektnummer: 69982**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mailergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	860,41 €
Kaltmiete (netto)	671,40 €
Kaltmiete	782,19 €
Betriebskosten:	110,79 €
USt.:	78,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

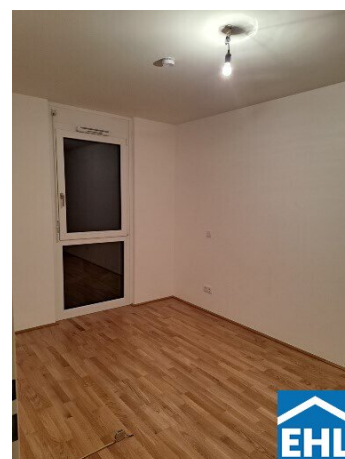
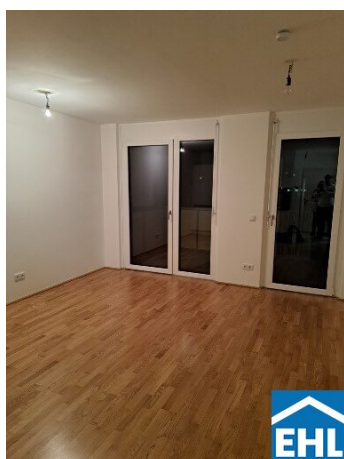


**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH

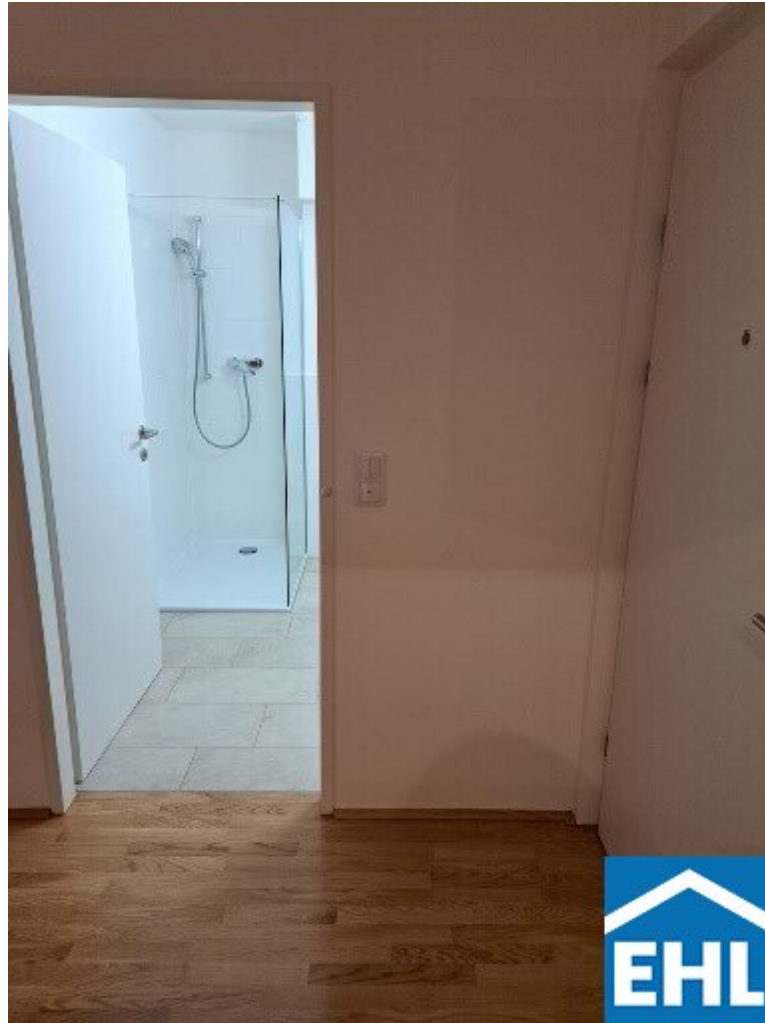


Mitglied des  
immobilienring.at





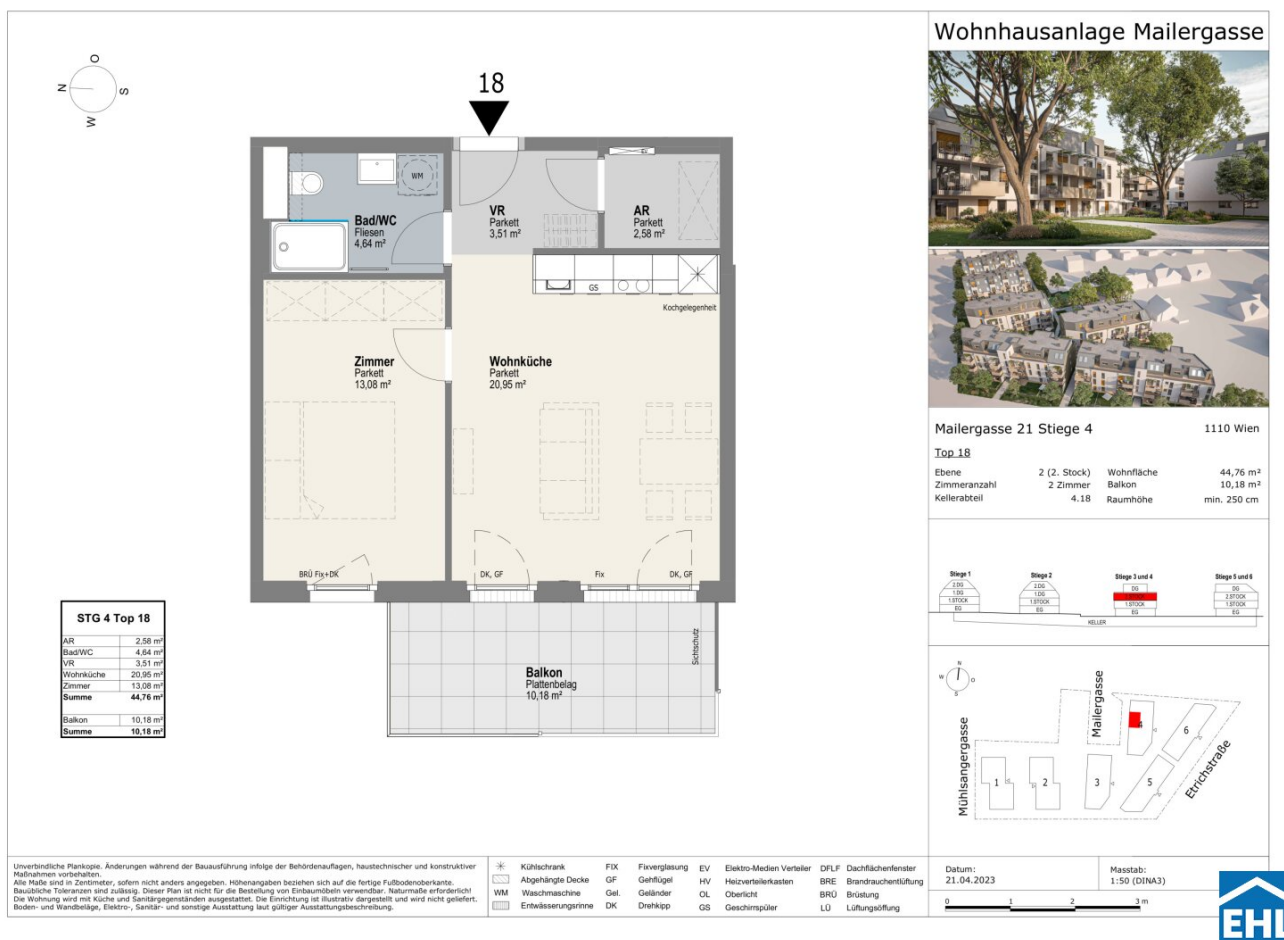














## Objektbeschreibung

### HE ARROW – Willkommen im Grünen Teil Simmerings

#### Das Projekt:

Tauchen Sie ein in eine Welt, in der Komfort, Eleganz und ein zeitloses Design Hand in Hand gehen. Das Projekt ARROW umfasst 155 Wohnungen, die mit viel Liebe zum Detail geplant wurden und eine breite Palette an Grundrissen bieten, um den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner gerecht zu werden. Egal, ob Sie nach einem gemütlichen Zuhause für sich selbst, eine geräumige Wohnung für Ihre Familie oder eine moderne Stadtwohnung suchen.

Besonders viel Wert wurde auf die offene Gestaltung der Wohnungen gelegt – so verfügen alle Wohnungen über eine eigene, großzügige Freifläche in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen. Ein weiterer wichtiger Punkt in der Planung war die „Home Office Freundlichkeit“ – sowohl die großen als auch kleineren Wohnungen ermöglichen eine optimale Verbindung zwischen Arbeiten und Zuhause.

Durch die energieeffiziente Beheizung der Bauteilaktivierung sind die Wohnungen am neuesten Stand der Technik und werden damit im Sommer als auch im Winter nachhaltig und kostengünstig temperiert.

- 155 Wohnungen auf 6 Stiegen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinder- und Jugenspielplatz
- Einlagerungsräume
- Waschküche
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Die Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering ist ein wahrer Schatz. Kaiserebersdorf ist ein historischer Stadtteil, der durch seine ruhige und familiäre Atmosphäre besticht. Hier finden Sie das Beste aus beiden Welten - die Gelassenheit und den Charme einer Wohngegend, gepaart mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wiener Innenstadt ist nur einen Sprung entfernt, sodass Sie bequem alle Annehmlichkeiten, kulturellen Attraktionen und pulsierenden Aktivitäten der Stadt erreichen können. Darüber hinaus bietet Kaiserebersdorf eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber stehen wunderschöne Parks und Grünflächen zur Erkundung bereit, die einen ruhigen Ausgleich zum städtischen Trubel bieten.

### **Die Wohnung:**

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines neu erbauten Gebäudes im beliebten 11. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Der großzügige Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche/WC/Waschmaschinenanschluss sowie einen Vorraum. Der Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Das Wohnzimmerwandregal und der Schlafzimmerschrank können für 500 Euro abgelöst werden!

**Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.**

### **Ausstattung**

- Fliesen in den Nassräumen
- Parkett in den Wohnräumen
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Badezimmer mit Dusche - Sanitäreinrichtung namhafter Marken wie Laufen oder Grohe
- Heizen und Kühlen mit BAUTEILAKTIVIERUNG!

- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz

Weiters bietet das Haus einen Lift und Kellerabteil !

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahn Linie 11, 71
- Buslinie 71B, 79A, 79B

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <6.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m





**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.