

**Charmante 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von
Simmering | !!Tiefgaragenplatz inkludiert!! | Schöne
Grünlage**



Objektnummer: 5141

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,83 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Gesamtmiete	680,01 €
Kaltmiete (netto)	497,00 €
Kaltmiete	559,84 €
Betriebskosten:	62,84 €
Heizkosten:	50,85 €
USt.:	69,32 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

In **Simmering** gelangt diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 1972 und bietet auf rund **32 m² Wohnfläche** eine kompakte und praktische Wohnlösung – ideal für Singles, Pendler oder Studierende.

Die Einheit überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie einen gepflegten Zustand. Der Wohnraum bietet ausreichend Platz für Wohnen und Schlafen und lässt sich individuell gestalten. Eine **möblierte Küche sowie ein Badezimmer** sind bereits vorhanden und ermöglichen einen unkomplizierten Einzug. Die **Heizung** erfolgt unkompliziert über **Fernwärme**.

Dank der guten Lage profitieren zukünftige Bewohner von einer soliden Infrastruktur im Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine **Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt**, zudem sind Straßenbahn, U-Bahn sowie der Bahnhof schnell erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an das Wiener Stadtzentrum gewährleistet ist.

Auch Naherholungsgebiete befinden sich in der Umgebung – etwa das **Erholungsgebiet Florian-Hedorfer** oder der nahegelegene **Wiener Zentralfriedhof**, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Highlights der Wohnung:

- ca. 32 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- gepflegter Neubau (Baujahr 1972)
- möblierte Küche und Badezimmer
- Heizung über Fernwärme
- Eigener Tiefgaragenstellplatz inkludiert
- Ruhige & grüne Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung

Energieausweis:

HWB: **D 122,4 kWh/m²a**

fGEE: **D 1,81**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Mietpreis inkl. Betriebskosten WARM & USt.: EUR 680,01€

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap