

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon




HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7398/110112

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,94 m ²
Nutzfläche:	48,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	703,49 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	105,60 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

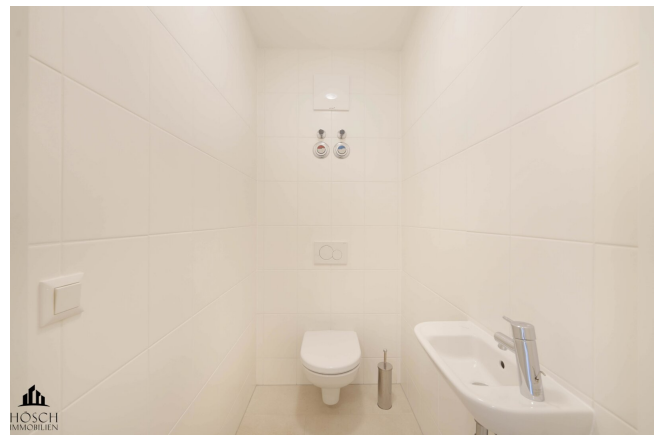
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch









Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne**, im 1. Stock befindliche **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihren **hervorragenden Grundriss** und die **moderene, nagelneue Ausstattung**. Aufgrund des **offenen und hellen Wohn-Esszimmers** genießt eman in äußerst **angenehmes Raumgefühl**. Die Wohnung verfügt über eine **geschmackvolle**, voll ausgestattete Küche. Der **gemütliche Wohnbereich** lädt zum Entspannen ein und bildet das **Herzstück** der Wohnung. Von hier aus ist der ca. 8 m² große **Balkon** erreichbar.

Das **Schlafzimmer** verfügt ebenso über eine **ideale Größe**.

Das **zeitlose Badezimmer** ist mit eleganten Fliesen ausgestattet; das WC (inkl. Waschbecken) ist separat.

Die Wohnung befindet sich in einem 2022 errichteten, **modernen** und **gepflegten** Gebäude in einer **ruhigen Wohngegend**.

Für **Sportbegeisterte**: Fußläufig erreichbar befindet sich das **Vienna Vikings Homefield & Trainingsgelände** sowie der **Simmeringer Sportclub** und das **Simmeringer Bad**.

In einigen Gehminuten erreicht man zudem die **U-Bahnstation Simmering (U3)** und die **Staaßenbahnlinien 11 und 71**, mit denen man rasch in die Innenstadt gelangt.

Weiters finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** in der unmittelbaren Nähe. Auch das Angebot an **Bildungseinrichtungen** ist in Simmering sehr gut.

Gesamtmiete: € 890,-- (ink. BK & USt.)

Bezug: ab sofort

Befristung: 5 Jahre

Kaution: 3 BMM

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne

unter der Rufnummer **0660 162 02 47** zur Verfügung.

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 <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
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