

**Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer-Wohnung mit  
Garage und Parkett in 1120 Wien zu mieten!**



**Objektnummer: 8428/116**

**Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fockygasse 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,42
Gesamtmiete	905,72 €
Kaltmiete (netto)	648,00 €
Kaltmiete	823,38 €
Betriebskosten:	175,38 €
USt.:	82,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



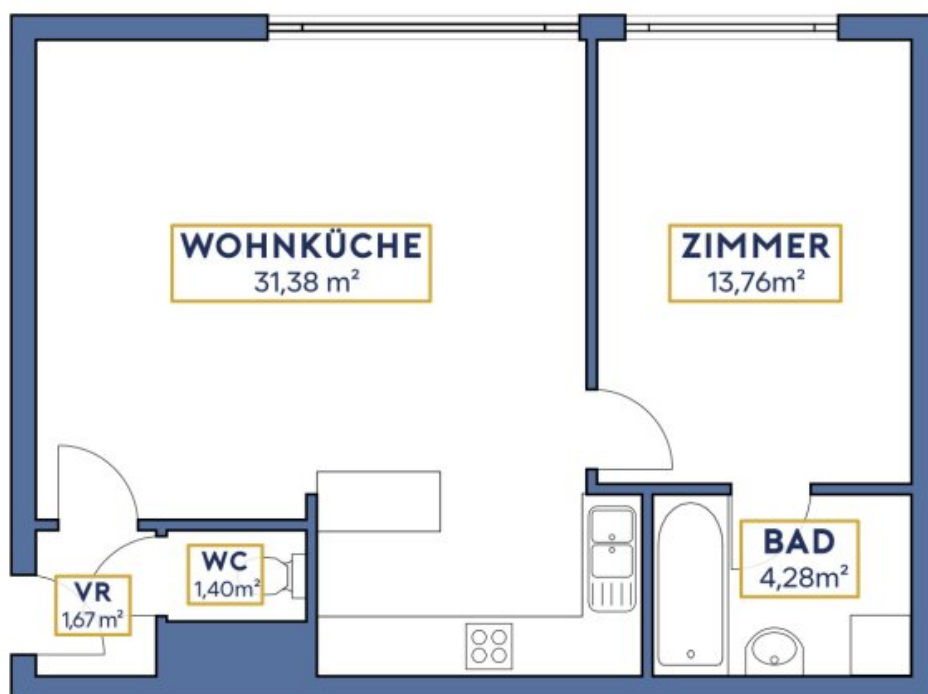
**Matthias Kundi**

SIMPLICITY Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1120 Wien – eine charmante und gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung, die mit einer idealen Kombination aus Komfort, Stil und bester Infrastruktur überzeugt.

Diese lichtdurchflutete Wohnung ist südwestlich orientiert und befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes und bietet auf großzügigen 52,49 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paaren oder Pendlern ein angenehmes Wohnerlebnis garantiert. Die hellen Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt. Die Fenster sind zum Hof hin orientiert und somit ist die Wohnung sehr ruhig.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die inkludierte Stapelparkplatz in der Garage im Haus, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch den Komfort des urbanen Wohnens perfekt ergänzt. Die Monatsmiete für den Garagenplatz beträgt 106,07 Euro brutto inklusive Betriebskosten.

Die verkehrstechnische Anbindung könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnstationen sowie ein Bahnhof, die Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in alle Teile Wiens ermöglichen. So sind Sie flexibel und mobil, ohne auf den Komfort eines ruhigen Wohnviertels verzichten zu müssen.

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, was insbesondere in Notfällen oder bei regelmäßigen Arztbesuchen für Sicherheit sorgt. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar einer Universität sowie höheren Schulen, wodurch ein vielfältiges Bildungsangebot direkt vor der Haustür liegt.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem und zeitsparend erledigen können. Freizeit, Erholung und entspannte Spaziergänge sind in der grünen Umgebung ebenfalls problemlos möglich.

**Wohnung Miete: € 648,00 netto + 10% MwSt. = € 712,80 brutto**

**Betriebskosten: € 175,38 + 10% MwSt. = € 192,92 brutto**

**Gesamtbelastung Wohnung: € 905,72 brutto**

**Garagenplatz: € 40,00 netto + 20% MwSt. = € 48,00 brutto**

**Betriebskosten: € 38,39 netto + 20% MwSt. = € 46,07 brutto**

**Gesamtbelastung Garage: € 94,07 brutto**

**Wohnung + Garage inkl. Betriebskosten: € 999,79 brutto**

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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.050m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <325m

Universität <400m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <725m

#### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <725m

Post <150m

Polizei <175m

#### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap