

# moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – NEU



Objektnummer: 5576/3544

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

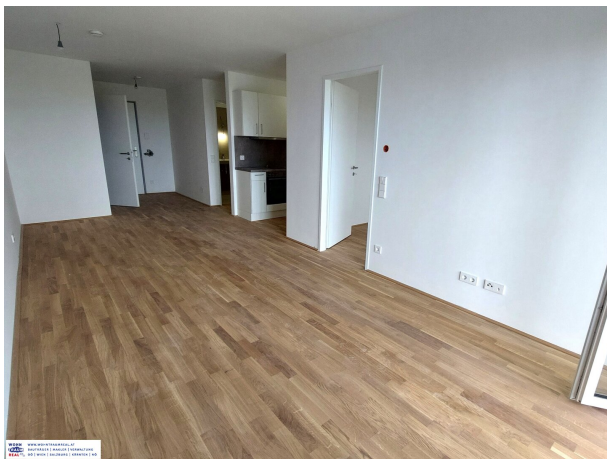
Adresse	Kobelgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,21 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 24,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	783,09 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	116,00 €
USt.:	89,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

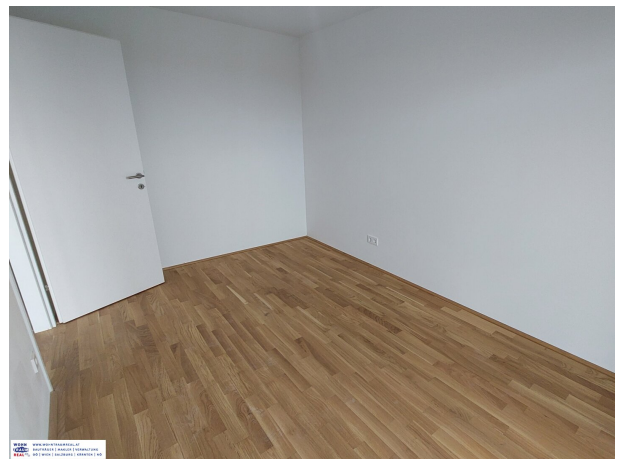
BK-Wert ist Prognose Heizung, Wasser je Verbr. € 102,34 optional TG-Stellpl. mit Lager € 139,00

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

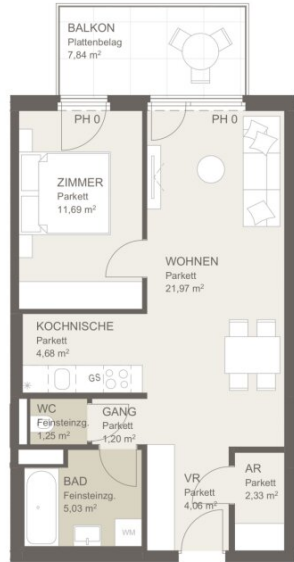
## Ihr Ansprechpartner





5m  
2  
1  
0

# KOBEL gasse 9



▲  
29 (31)



**TOP29**  
Wohnräume 52,21 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,84 m<sup>2</sup>

**Maßstab 1:100**  
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-wanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Südfächer sowie Lärmschutz und bautech. bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

## Objektbeschreibung

Die helle, freundliche Wohnung mit ruhigem Balkonblick befindet sich im 2. Obergeschoß einer neu errichteten Wohnanlage in Wien-Simmering. Sie ist teilmöbliert, hochwertig ausgestattet und das perfekte Heim für Singles und Familien, die urbanes Leben, tolle Infrastruktur und trotzdem ruhige Umgebung schätzen. Für optimale Wohnqualität sorgen:

- die moderne Wohnküche mit hochwertigen Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Sanitärausstattung mit großformatigen Fliesen
- möbliertes Bad
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff/Alu-Fenster
- Außenjalousien bei allen Fenstern
- Lift
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- hauseigene Tiefgarage mit Lift (auf Wunsch separat anzumieten)

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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <3.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <175m

Universität <2.150m

Höhere Schule <2.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <350m

Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap