

**\*MODERNE 2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG mit BALKON\* -  
WOHNEN mitten in SIMMERING**



**Objektnummer: 2439**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	848,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	666,58 €
<b>Kaltmiete</b>	771,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,63 €
<b>USt.:</b>	77,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Schwindel**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien



A good  
place to  
**START!**



WHAT ELSE?  

---





— “ ————  
Was jetzt kommt,  
bestimmst **du**.  
————— ” *Zodi*  
IMMOBILIEN



ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

**TIPPGEBER**

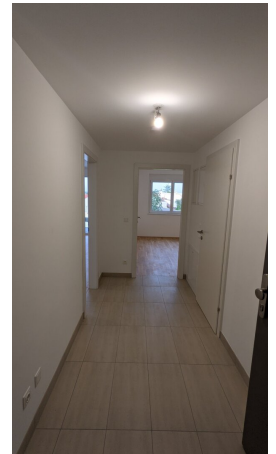
**PROVISION**

**25 % DER  
PROVISION  
SICHERN\***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN  
[office@zoedi-immobilien.at](mailto:office@zoedi-immobilien.at)

\*TERMS AND CONDITIONS APPLY  
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1  
1180 WIEN

[www.zoedi-immobilien.at](http://www.zoedi-immobilien.at)







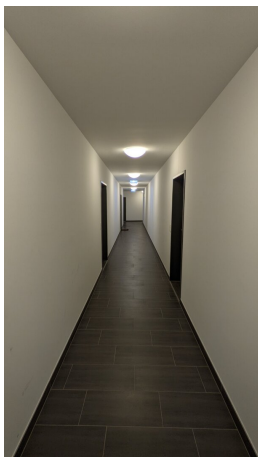
**IMMO  
AUSTRIA  
PODCAST**

BY PAUL ZÖDI

POWERED BY

 **eduard**

IN KOOPERATION MIT **GEWINN**



ZÖDI IMMOBILIEN GMBH

**TIPPGEBER**

**PROVISION**

**25 % DER  
PROVISION  
SICHERN\***

SENDE JETZT DEINE KONTAKTANFRAGE AN  
[office@zoedi-immobilien.at](mailto:office@zoedi-immobilien.at)

\*TERMS AND CONDITIONS APPLY  
ZÖDI IMMOBILIEN GMBH  
SCHOPENHAUERSTRASSE 26/1  
1180 WIEN

[www.zoedi-immobilien.at](http://www.zoedi-immobilien.at)



## Objektbeschreibung

**\*MITTEN im 11.ten\* ... SMART, ATTRAKTIV, MODERN WOHNEN mit Freifläche**

---

**!!! PERFEKT für Studenten oder junge Paare !!!**

---

### **Charmante Neubauwohnung mit DURCHDACHEM GRUNDRISS**

Zur Vermietung gelangt eine komfortable und optimal geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** in einem gepflegten Wohnhaus im beliebten 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernen Gebäudes und überzeugt durch ihre **helle Wohnatmosphäre** sowie eine **effiziente Raumaufteilung**.

Auf rund **55 m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine **großzügige Wohnküche** mit ausreichend Platz für Wohnen und Essen, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, abgetrenntes WC sowie ein praktischer Vorraum. Der **ca. 7 m<sup>2</sup>** große Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen, eine gute Raumaufteilung und eine attraktive Lage in Wien suchen.

Der vorhandene **Stellplatz** ist verpflichtend mitzubieten. Die monatliche Miete für den Stellplatz beträgt **€ 70,-**.

In diesem Betrag sind **keine Verwaltungs- und Betriebskosten** enthalten.

### **HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:**

- Ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- Helle Wohnküche mit optimaler Nutzungsmöglichkeit
- Gepflegter Neubau - 2. Stock mit Lift

- Kellerabteil vorhanden
- Sehr gute Infrastruktur & Öffentliche Verkehrsanbindung
- Badezimmer mit Badewanne, abgetrenntes WC

**Mitvermietetes Inventar:**

- Küche laut Fotodokumentation (Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombinationsschrank)
- 2x Klimaanlage Auslasseinheiten Marke LG
- 2x dazugehörige Fernbedienungen

**"Die PERFEKTE STADTWOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - Eine SYMBIOSE aus TOP-WOHNUNG in TOP-LAGE!"**

Ihr **VORTEILE** auf einen Blick:

- **Tolle Lage** und **verkehrstechnische Anbindung** in einem der schönsten Bezirke **Wiens**
- **Hervorragende Raumaufteilung ... EINZIEHEN und WOHLFÜHLEN**
- **Hell, modern und energieeffizient**

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

**Bitte bringen Sie folgende Unterlagen mit:**

- Ausweis

- die letzten 3 Gehaltszettel (Studenten benötigen Bürgschaft der Eltern)
- Gute Laune ;-)

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 <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <5.000m  
 Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 U-Bahn <3.000m  
 Straßenbahn <1.000m  
 Bahnhof <2.000m  
 Autobahnanschluss <1.500m  
 Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap