

**Bestlage Kaiserebersdorf! Möblierte 2-Zimmer-Wohnung  
für Singles oder Paare mit Balkon, Gartennutzung und  
Schwimmbiotop**



**Objektnummer: 4023**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Gesamtmiete</b>	1.133,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	740,42 €
<b>Kaltmiete</b>	918,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,25 €
<b>Heizkosten:</b>	83,33 €
<b>USt.:</b>	131,92 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Parkplatz kann optional um € 75,00 exkl. 20% USt. angemietet werden.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

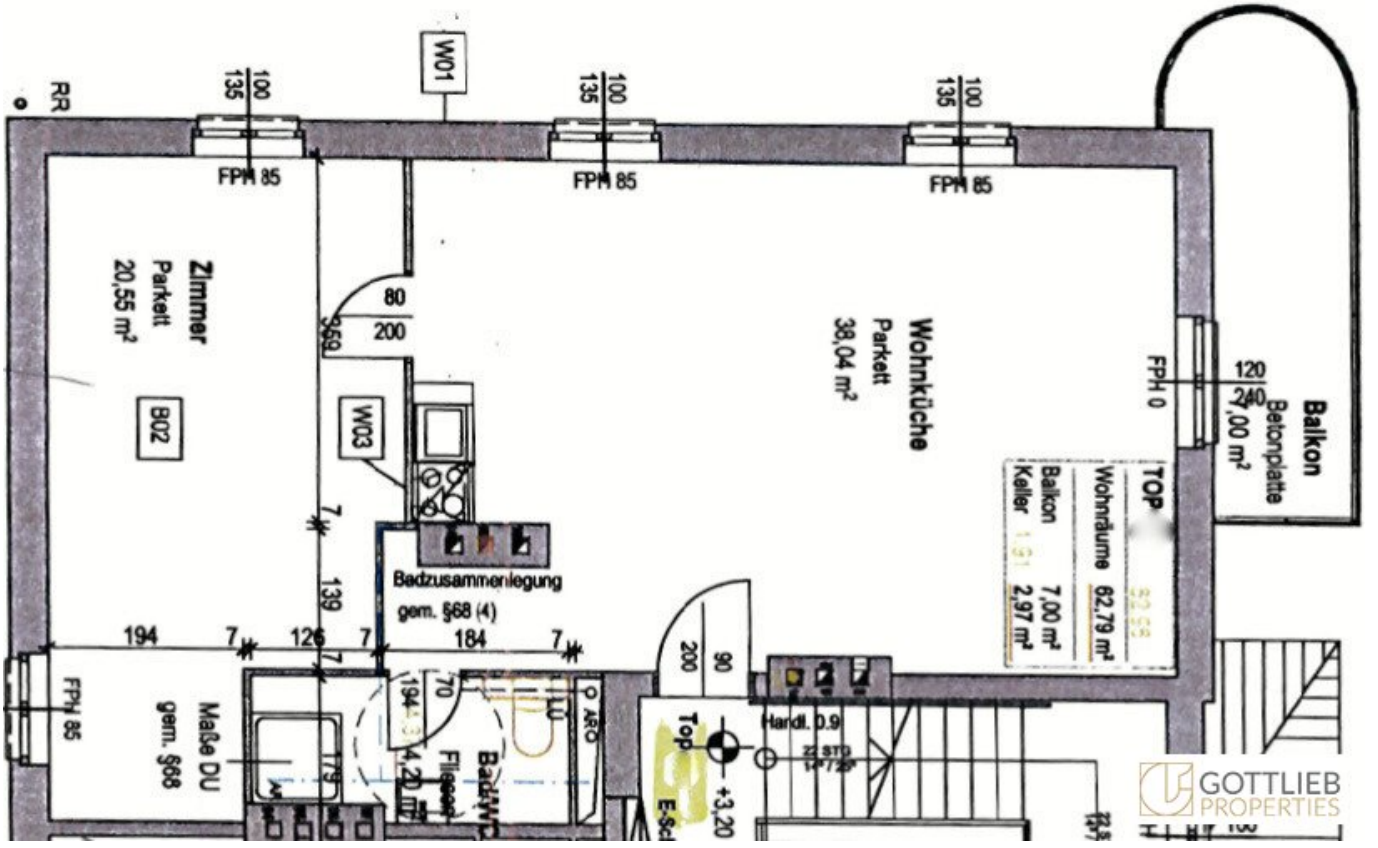
## Ihr Ansprechpartner

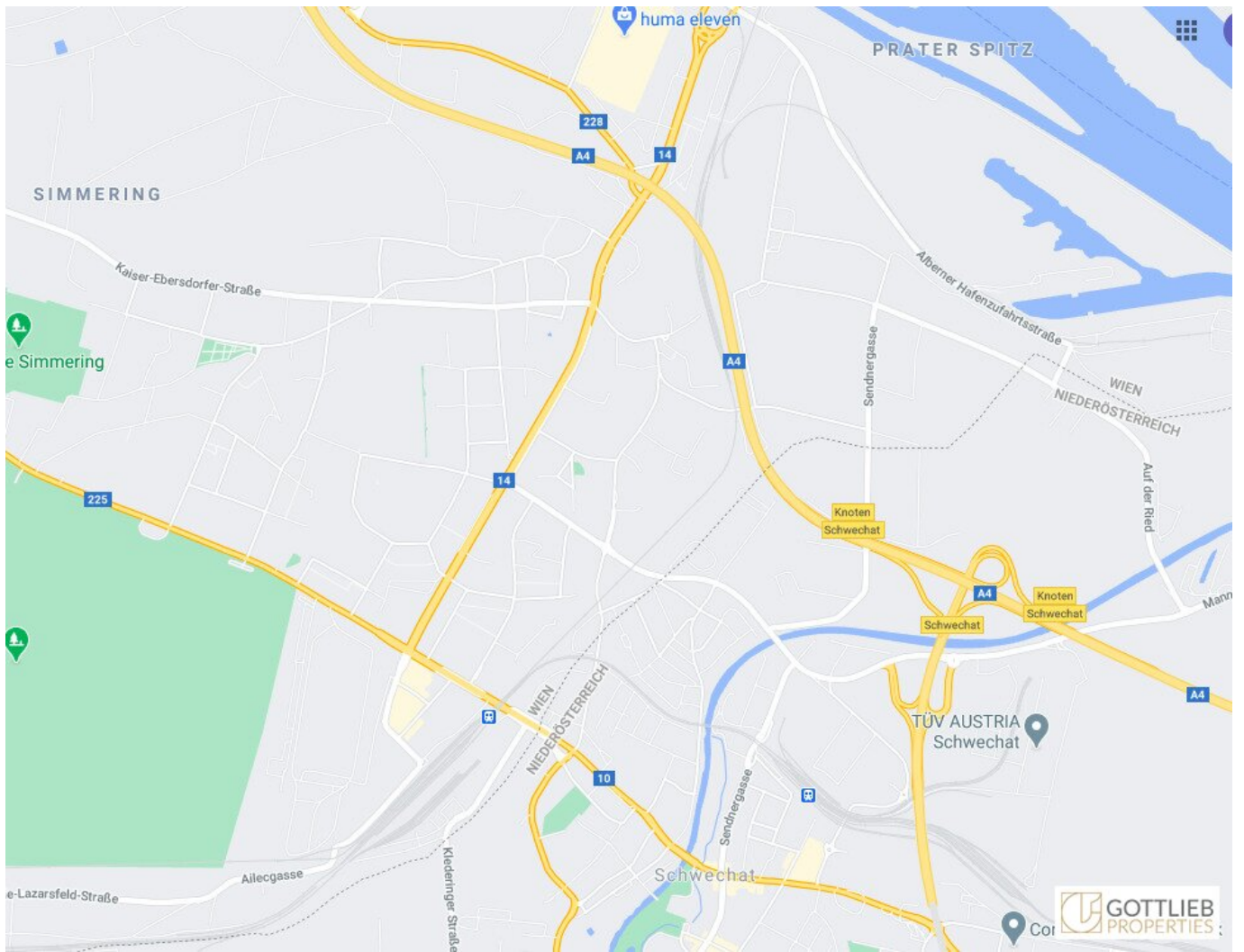












## Objektbeschreibung

Zur sofortigen befristeten Vermietung gelangt diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in guter Lage des elften Wiener Gemeindebezirks unweit vom Flughafen Wien Schwechat und dem Shopping Center Huma Eleven.

Die liebevoll kernsanierte historische Verwaltervilla aus den 1920er Jahren wurde vor einigen Jahren komplett saniert und beinhaltet sechs moderne Wohneinheiten.

Diese wunderschön modernisierte und liebevoll möblierte Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche beinhaltet einen südwestseitigen, geräumigen Wohn-Ess-Bereich inklusive Küchenzeile und einen ca. 7 m<sup>2</sup> großen südseitigen Balkon. Das nordwestseitig, ruhig gelegene Schlafzimmer, ein Duschbad mit Toilette und ein Vorzimmer bieten ein ganz besonderes Ambiente.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**Das Akonto für Strom, Heizung und Warmwasser ist in den Betriebskosten bereits inkludiert und beträgt derzeit € 140,00 inklusive USt.**

**Der großzügige Garten mit Sonnenbänken und das herrliche Schwimmbiotop dürfen bis auf Widerruf mitbenutzt werden.**

**Ein Parkplatz kann optional um € 75,00 exkl. 20% USt. angemietet werden**

+ erster Stock **ohne Lift**

+ ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 38 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon

+ ca. 21 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ Vorraum

+ Duschbad mit Toilette

## **Ausstattung**

- + komplett ausgestattete Tageslicht-Einbauküche
- + Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Innenjalousien
- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Kaminofen
- + Therme und Gasetagenheizung
- + Waschmaschine
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + ein Parkplatz kann optional um € 75,00 exkl. 20% USt. angemietet werden**

## **Verkehrsanbindung**

- + Bus-Linien 79A und 79B
- + Straßenbahn-Linien 11 und 71

Innerhalb einiger Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahn-Linien 11 und 71, mit der Sie in ca. 45 Minuten die Innere Stadt erreichen.

Eine Busstation der Linie 79A/79B befindet sich direkt vor dem Haus.

Durch die verkehrsgünstige Lage und die Nähe der A4 Autobahn gelangt man mit dem PkW in ca. 15 Minuten in die Innenstadt.

## **Lage und Infrastruktur**

Simmering liegt im Südosten Wiens und ist mit einer Fläche von ca. 23 km<sup>2</sup> der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal.

In Gegend befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Shopping Center Huma Eleven mit 90 Shops, Geschäften und zahlreichen Restaurants.

Parkanlagen sowie der Donaukanal und die Simmeringer Haide sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten diverse Freizeitmöglichkeiten.

Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern.

## **Sonstiges**

**Das Konto für Strom, Heizung und Warmwasser ist in den Betriebskosten bereits inkludiert und beträgt derzeit € 140,00 inklusive USt.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap