

**MY LORY | IM HERZEN SIMMERINGS |
3-ZIMMER-WOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT EIGENER
TERRASSE | AB NOVEMBER VERFÜGBAR**



Objektnummer: 1162996

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,11 m ²
Nutzfläche:	61,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.184,33 €
Kaltmiete (netto)	930,00 €
Kaltmiete	1.076,66 €
Betriebskosten:	146,66 €
USt.:	107,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung





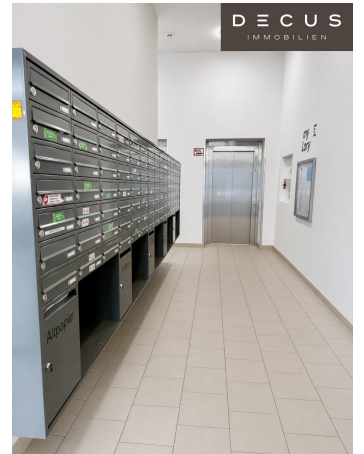
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

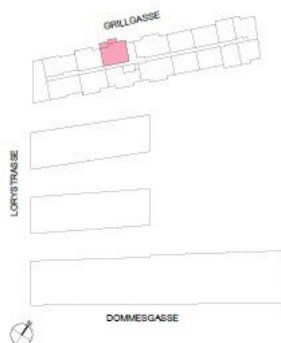




TÜR 81
Geschoß 1.DG

WOHNNUTZFLÄCHE	61,11 m²
BALKON	4,58 m²
TERRASSE	5,75 m²

1. DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

MY LORY!

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktiven Wohnungen in Simmering präsentieren zu dürfen!

In einer modernen Wohnanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk gelangen attraktive Wohnungen zur Vermietung. Das Projekt an den Adressen Lorystraße 45 und 47, Dommesgasse 10 sowie Grillgasse 19 umfasst rund 300 Wohnungen. Die Einheiten bieten 1 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 30 m² bis 120 m². Viele Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen zum Entspannen.

Die 2023 in Niedrigenergiebauweise errichtete Anlage überzeugt mit großen Fensterflächen, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche, Eichenparkett, Außenbeschattung, einen Einlagerungsraum sowie Fußbodenheizung über Fernwärme. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, zwei helle Mehrzweckräume sowie eine Garage mit direkt per Lift erreichbaren Stellplätzen stehen zur Verfügung. Auch Stellplätze für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.

Spar und Action befinden sich direkt im Haus. Das Einkaufszentrum Simmering sowie weitere Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Lokale sind bequem erreichbar. Der Herderpark liegt ebenfalls in der Nähe und eignet sich für Spaziergänge oder eine Gassirunde mit dem Hund. Das Familienbad Herderpark bietet zudem in den Sommermonaten eine angenehme Bademöglichkeit für Groß und Klein. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Von Simmering aus ist man rasch im Grünen. Die nahegelegene Löwygrube eignet sich besonders für Spaziergänge und kleine Auszeiten.

Die U3-Station Enkplatz, die Station Simmering sowie die Straßenbahnlinien 11, 71 und D und die Buslinie 15A sorgen für eine sehr gute öffentliche Anbindung. Über die Geiselbergstraße ist auch der Flughafen VIE rasch erreichbar.

Sonstige, wichtige Informationen:

- Die Kosten für Heizung / Warmwasser / Strom werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.
- Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Miete erforderlich ist. Leistungen wie AMS-Gelder oder Sozialleistungen können dabei leider nicht berücksichtigt werden.
- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder stammen von der Musterwohnung und dienen zur Veranschaulichung.
- Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.
- Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

Raumaufteilung GRI19/Top 81:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Kochnische
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Badezimmer: Badewanne und WM - Anschluss
- Dusche und WC
- Abstellraum
- Balkon/Terrasse

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap