

in Wien Simmering – Perfekt für Singles oder Paare



Objektnummer: 5111211
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,15 m ²
Nutzfläche:	64,15 m ²
Gesamtfläche:	64,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	639,96 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	177,31 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Milosavljevic



Mitglied des
immobilienring.at



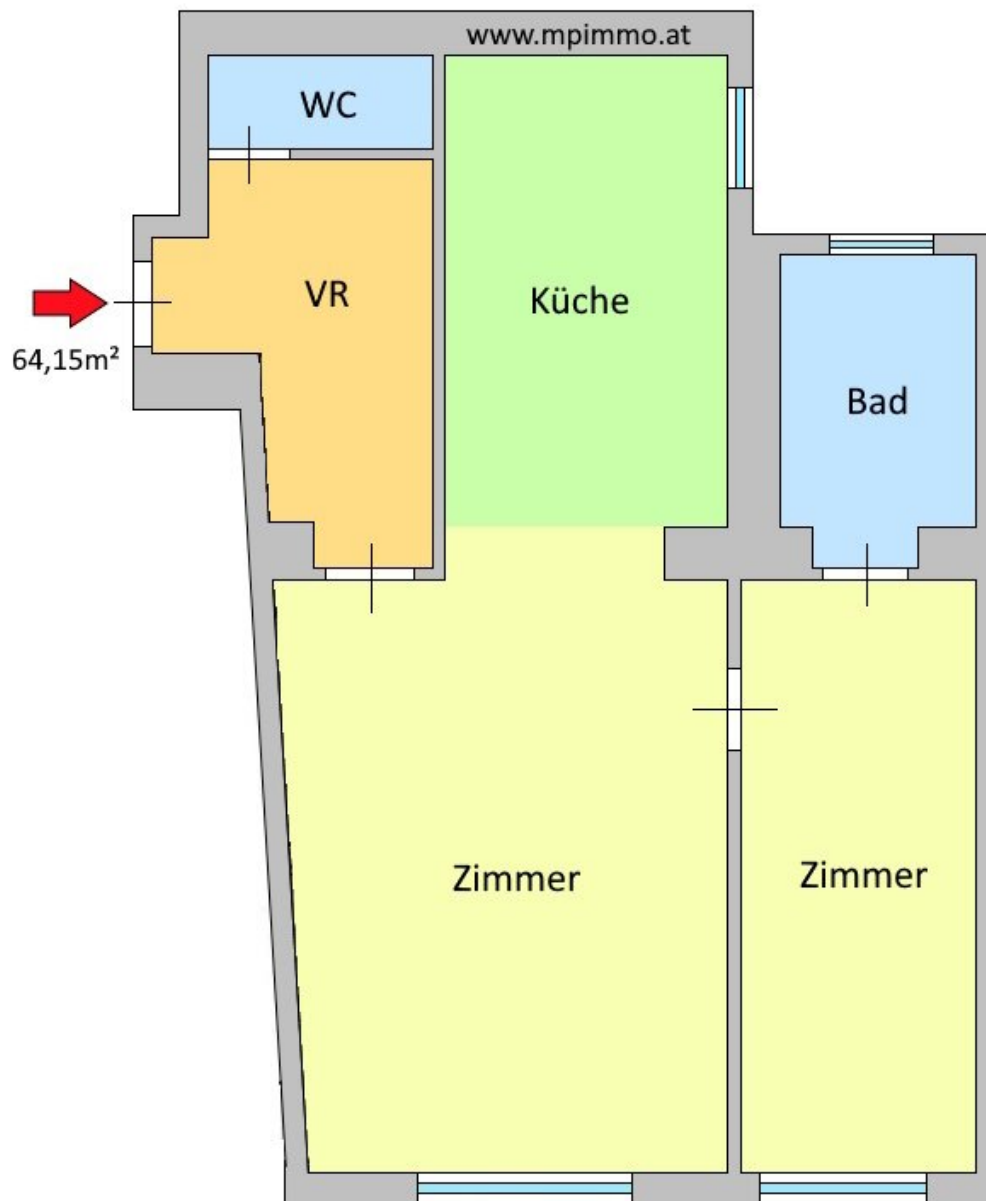


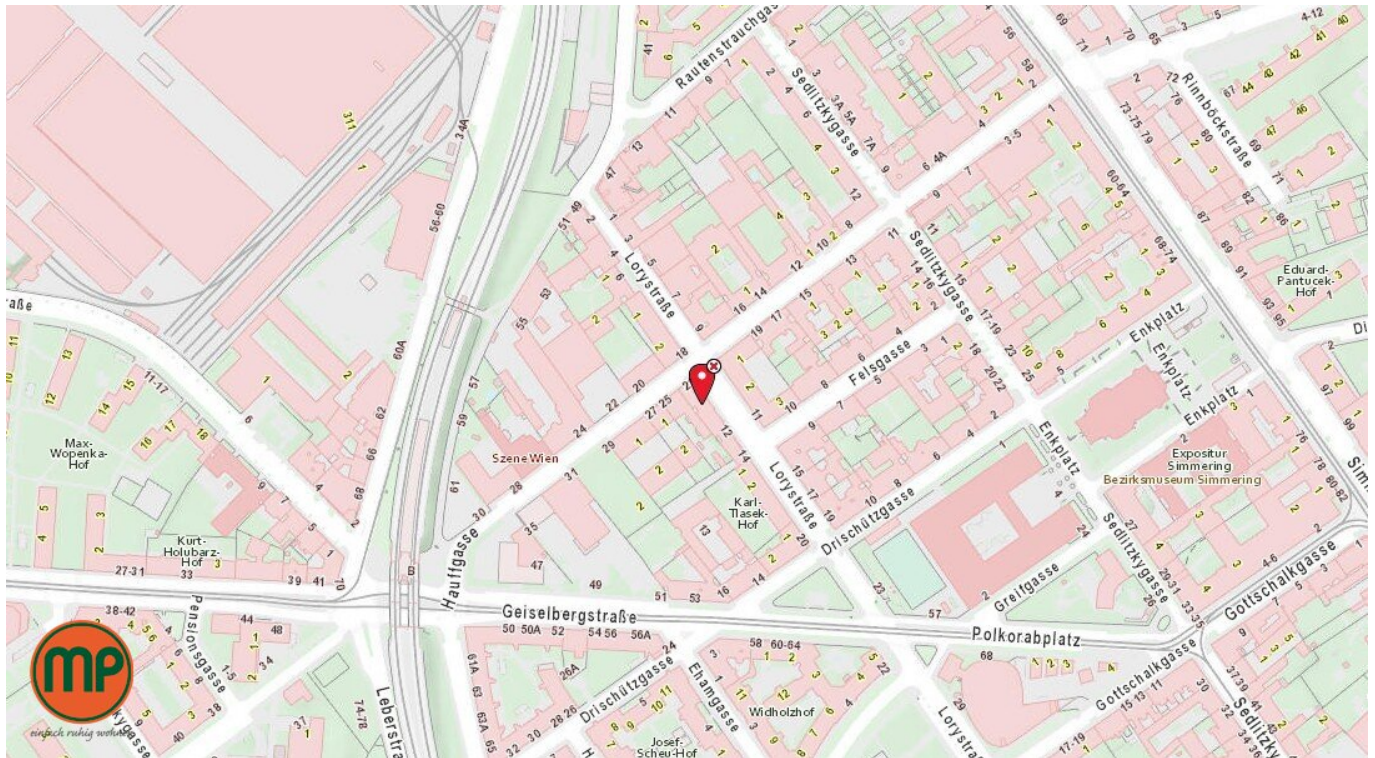
Festnetz

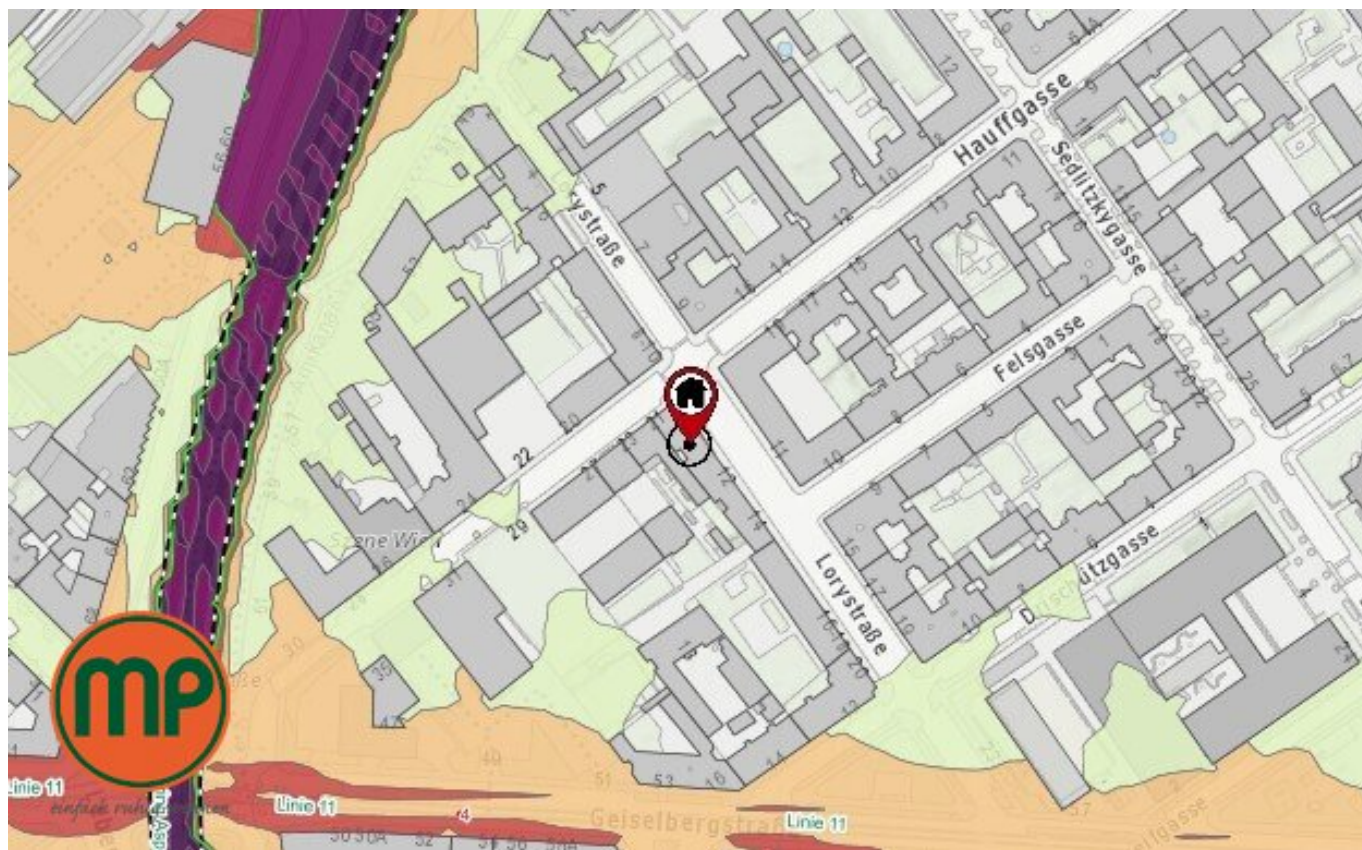
ISPs	Netz	Download	Upload
	DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
	xDSL: A1 Telekom Austria AG	205 Mbit/s	56 Mbit/s

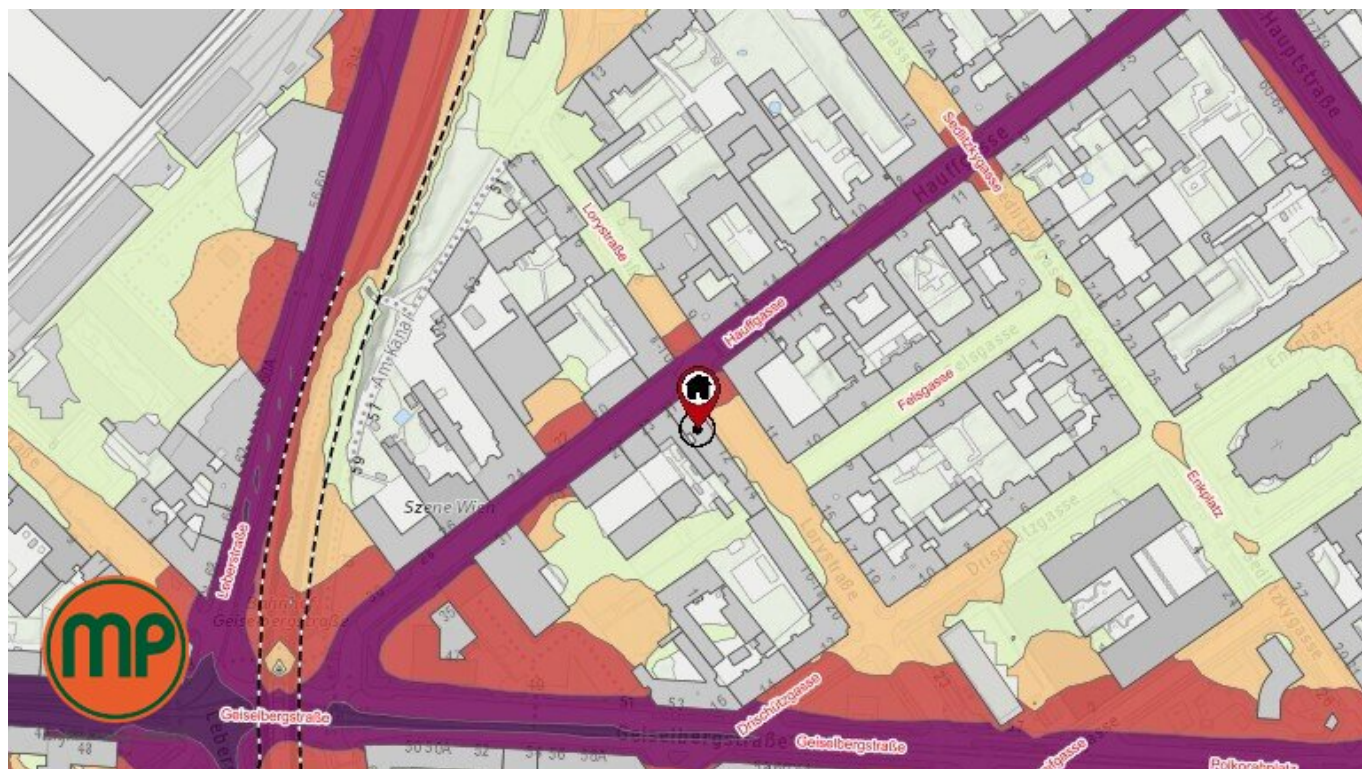
Datenstand: Q1/2026
100mN28053E47972











Mobilfunknetz

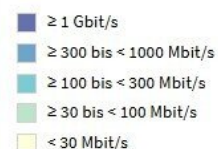
ISPs	Netz	Download	Upload
	5G: Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
	4G: A1 Telekom Austria AG	568 Mbit/s	255 Mbit/s
	4G: T-Mobile Austria GmbH	544 Mbit/s	61 Mbit/s
	5G: A1 Telekom Austria AG	535 Mbit/s	95 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q1/2026
100mN28053E47972



Downloadrate



Datenstand: Q1/2026

Objektbeschreibung

LAGE:

Die Wohnung befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Die U3-Station Enkplatz sowie die Straßenbahnlinien 11 und 71 sind schnell erreichbar. Über die Simmeringer Hauptstraße besteht zudem eine gute Anbindung an das Wiener Straßennetz.

INFRASTRUKTUR:

Der 11. Bezirk, Simmering, hat sich in den vergangenen Jahren zu einem zunehmend modernen und lebendigen Wohnbezirk entwickelt. Rund um die Wohnung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Cafés, Restaurants und Bars zur Verfügung. Auch für Erholung und Freizeit bieten sich mit dem Herderpark und der Parkanlage Löwygrube grüne Rückzugsorte in der näheren Umgebung an. Ein besonderes Highlight ist die Gasometer City, die mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie- und Freizeitangeboten aufwartet und mit der U3 in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

AUSSTATTUNG:

Die rund **65 m² große Wohnung** überzeugt durch eine praktische und großzügige Raumaufteilung. Sie verfügt über einen einladenden **Vorraum**, ein **separates Schlafzimmer** sowie eine **geräumige Wohnküche**, die den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein **getrenntes WC**. Die im **3. Stock** gelegene Wohnung ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Dank der angenehmen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m



Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.