MIT WEITBLICK: Moderne und gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit bester Infrastruktur



Objektnummer: 7939/2300163266

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	1976
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,15
Gesamtmiete	1.022,54 €
Kaltmiete (netto)	731,63 €
Kaltmiete	909,21 €
Betriebskosten:	177,58 €
Heizkosten:	113,33 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 1841001(

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit der Vermietung dieser **attraktiven ca. 66m²** großen 3 Zimmerwohnung im 3. Liftstock des 1976 erbauten und sehr gepflegten Haus mit **Fahrradabstellraum, Waschküche und Gemeinschaftsgarten**.

Die **Nichtraucherwohnung** verfügt zudem über eine **Gegensprechanlage mit Videofunktion** sowie einer **Sicherheitstür**, sie besticht aber vor allem durch ihre ideale **Aufteilung** sowie dem **herrlichen Weit-/Grünblick**. Sie ist hell und freundlich trotz der eher wenigen direkten Sonne – in Zeiten wie diesen, durchaus ein Segen.

RAUMAUFTEILUNG:

- Geräumiger Vorraum
- Wohnzimmer mit offener jedoch getrennter Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Toilette
- Großer Abstellraum

Abgerundet wird das räumliche Angebot durch ein trockenes Kellerabteil.

Die INFRASTRUKTUR ist mehr als ausgezeichnet:

BUS 76A/76B: vor dem Haus

S-Bahn Haiderstraße: ca. 2 Min. zu Fuß

U3 Gasometer ca. 10 Min. zu Fuß

Supermarkt: ca. 1 Minute zu Fuß

Schule/Kindergarten/Ärzte/Nahversorgung: binnen weniger Gehminuten zu erreichen.

Auch der Donaukanal und Prater erreicht man mit dem Rad in paar Minuten.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete: EUR 731,63

BK: EUR 177,58

HK+Warmwasser: EUR 113,33

GESAMT: EUR 1022,54

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, gerne aber mit Verlängerungsoption bei beiderseitiger Zustimmung.

Gesucht werden verlässliche Mieter, welche das Rauchverbot in der Wohnung zu 100% respektieren. Haustiere können mit der Vermieterseite abgesprochen werden.

Wie üblich wird zur Anmietung die Vorlage der letzten Gehaltszettel notwendig sein, idealerweise schon beim Besichtigungstermin mitzubringen.

Kontaktieren Sie mich gerne noch heute für weitere Unterlagen, einen

Besichtigungstermin und vielleicht schon Ihren Mietvertrag ab Oktober/November 2026.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap