

1110 Wien - 2 Zimmerwohnung mit Garten



Objektnummer: 960/75503
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmieta	1.198,01 €
Kaltmiete (netto)	898,65 €
Kaltmiete	1.030,24 €
Betriebskosten:	131,59 €
Heizkosten:	55,89 €
USt.:	111,88 €

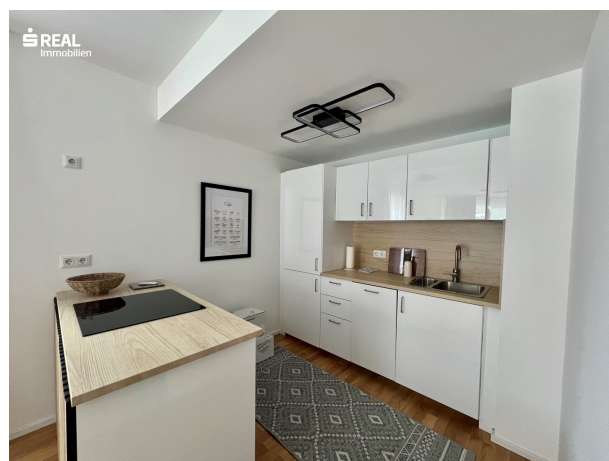
Ihr Ansprechpartner

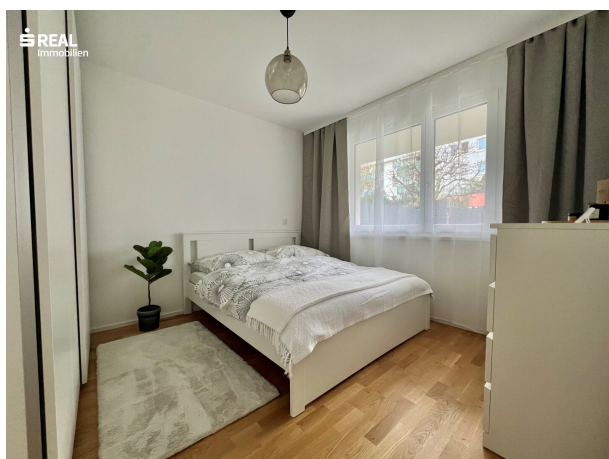
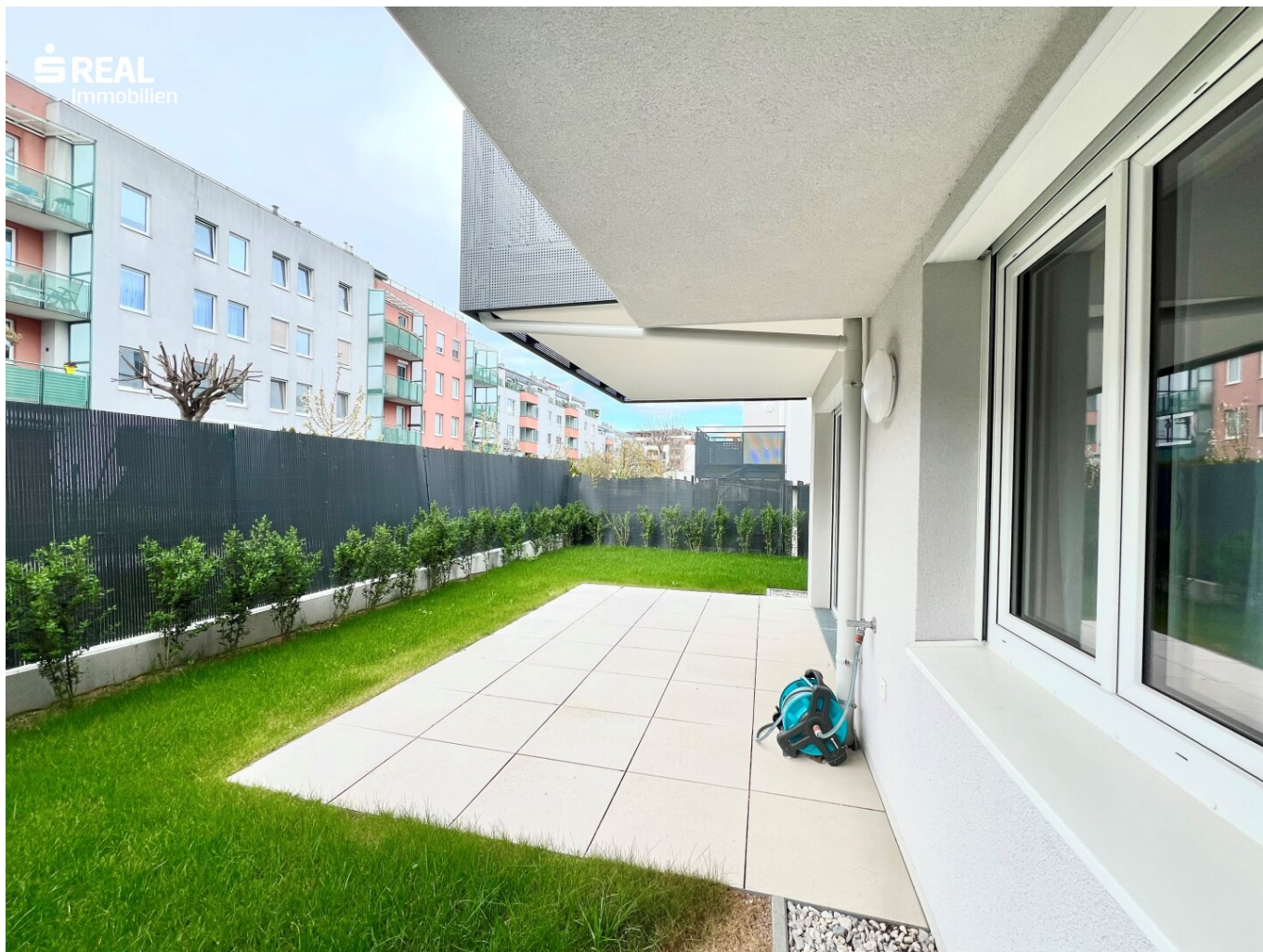


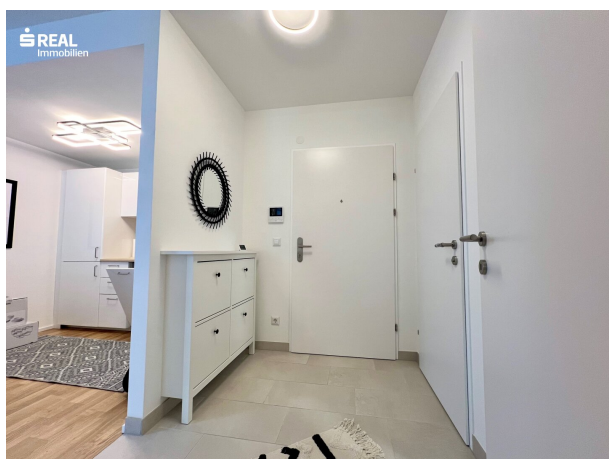
Sofia Polster-Georgiadis

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26226









Skizze Erdgeschoss



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

WOHNEN in GRÜNRUHELAGE!

Vollständig und modern eingerichtet, präsentiert sich diese tolle Gelegenheit ohne weitere Investition diese Traumwohnung sofort zu beziehen.

Beste Raumaufteilung in ruhig gelegener Umgebung in Simmering mit besten Energiewerten versprechen eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Die Wohnung gliedert sich in:

- Großzügiges offenes Wohnzimmer mit moderner Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Helles Schlafzimmer - voll möbliert
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- separate Toilette
- praktischer Eingangsbereich

Moderne Ausstattung:

- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- **Bodenebene Duschtassen und Echtglas-Duschtrennwände**
- **Video-Gegensprechanlage**
- 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischen Außenrollläden**

- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Echtholzparkett und Feinsteinzeugböden
- Sprossenheizkörper in den Bädern
- Niedrigenergiebauweise
- Anschluss an A1 oder Magenta
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Die Liegenschaft überzeugt vor allem durch ihre Lage in einer begrünten Wohngegend in Simmering. Erholungsgebiete, wie der Böhmisches Prater, der Kurpark Oberlaa oder das Schloss Neugebäude sind schnell erreichbar.

Die nahegelegene U3 Station Simmering, die Straßenbahnlinien 11 und 71, sowie zahlreiche Busverbindungen sind nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten auf der Simmeringer Hauptstraße mit zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben, die Miete beträgt € 1.198,- und versteht sich inkl. BK, WW, Heizung und MwSt.

Die Kautions beträgt 4 BMM.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

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.