

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



Objektnummer: 4161

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

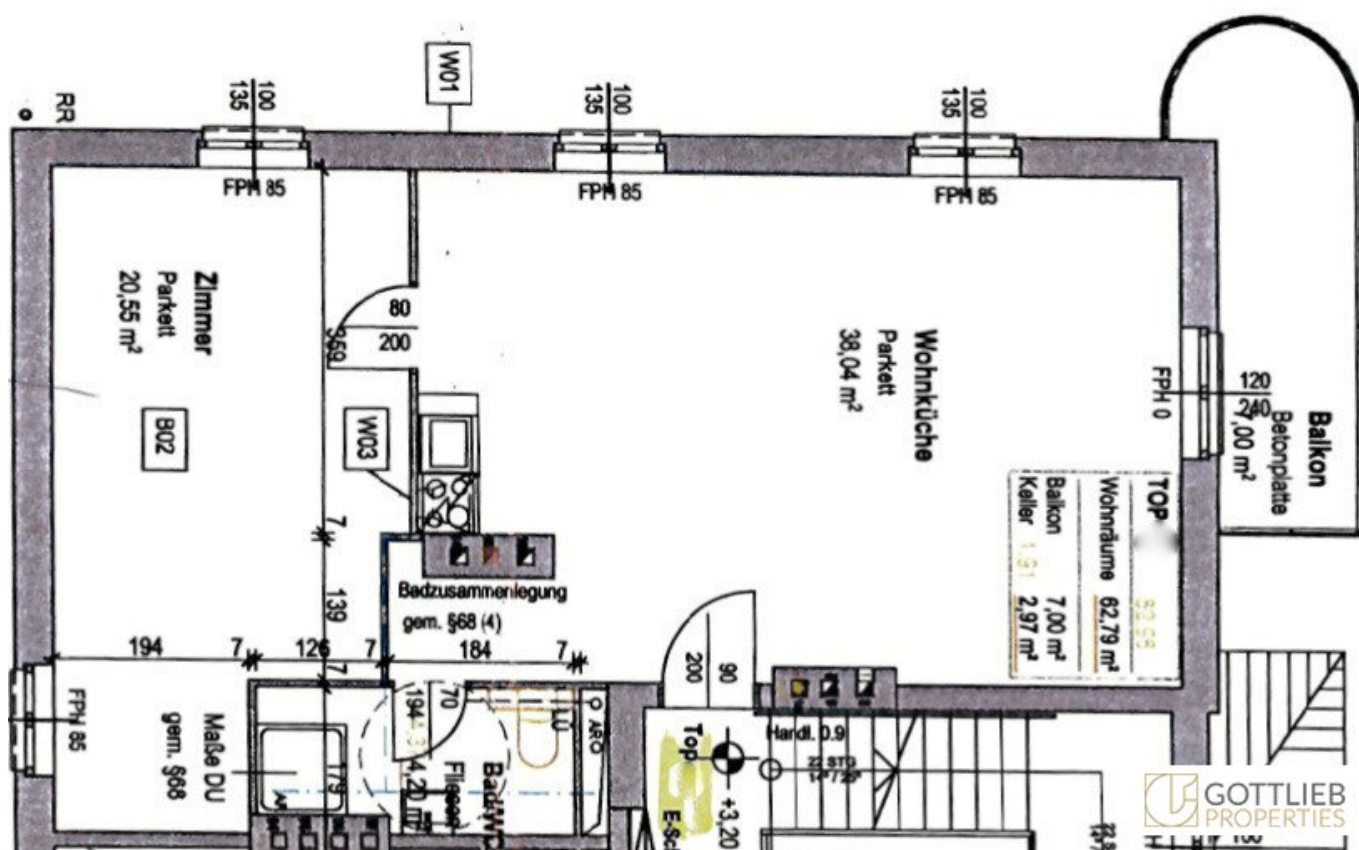
Ihr Ansprechpartner

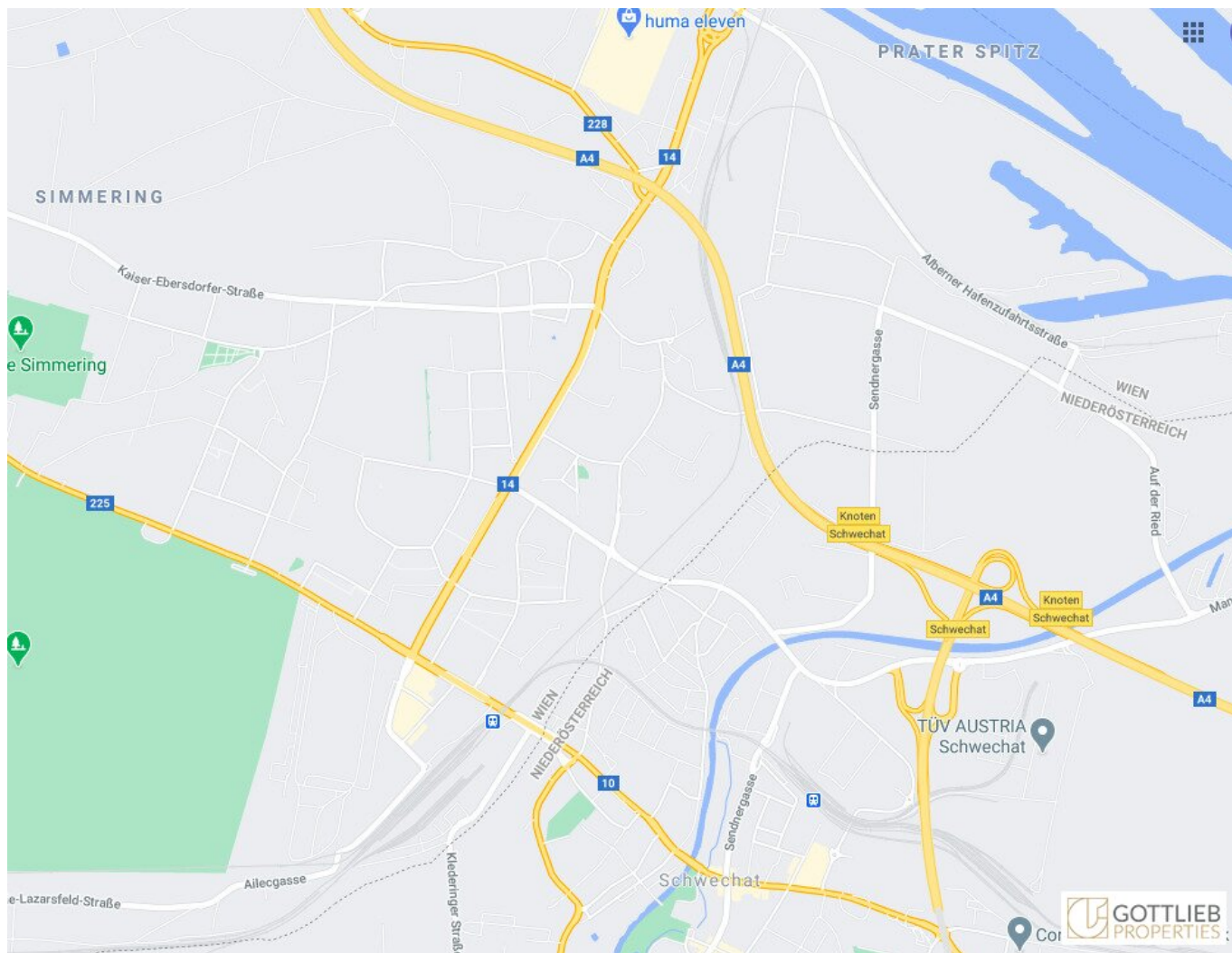












Objektbeschreibung

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 m² Wohnfläche beinhaltet einen südwestseitigen, geräumigen Wohn-Ess-Bereich inklusive Küchenzeile und einen ca. 7 m² 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.

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

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

- + erster Stock **ohne Lift**
- + ca. 63 m² Wohnfläche
- + ca. 38 m² Wohn-Ess-Bereich
- + ca. 7 m² Balkon
- + ca. 21 m² 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 km² 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 Akonto 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