Attraktive 2-Zimmer-DG-Wohnung mit großzügigem Balkon – Ihr neues Zuhause in Simmering!



Objektnummer: 100535

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	999,90 €
Kaltmiete (netto)	789,00 €
Kaltmiete	909,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	90,90 €

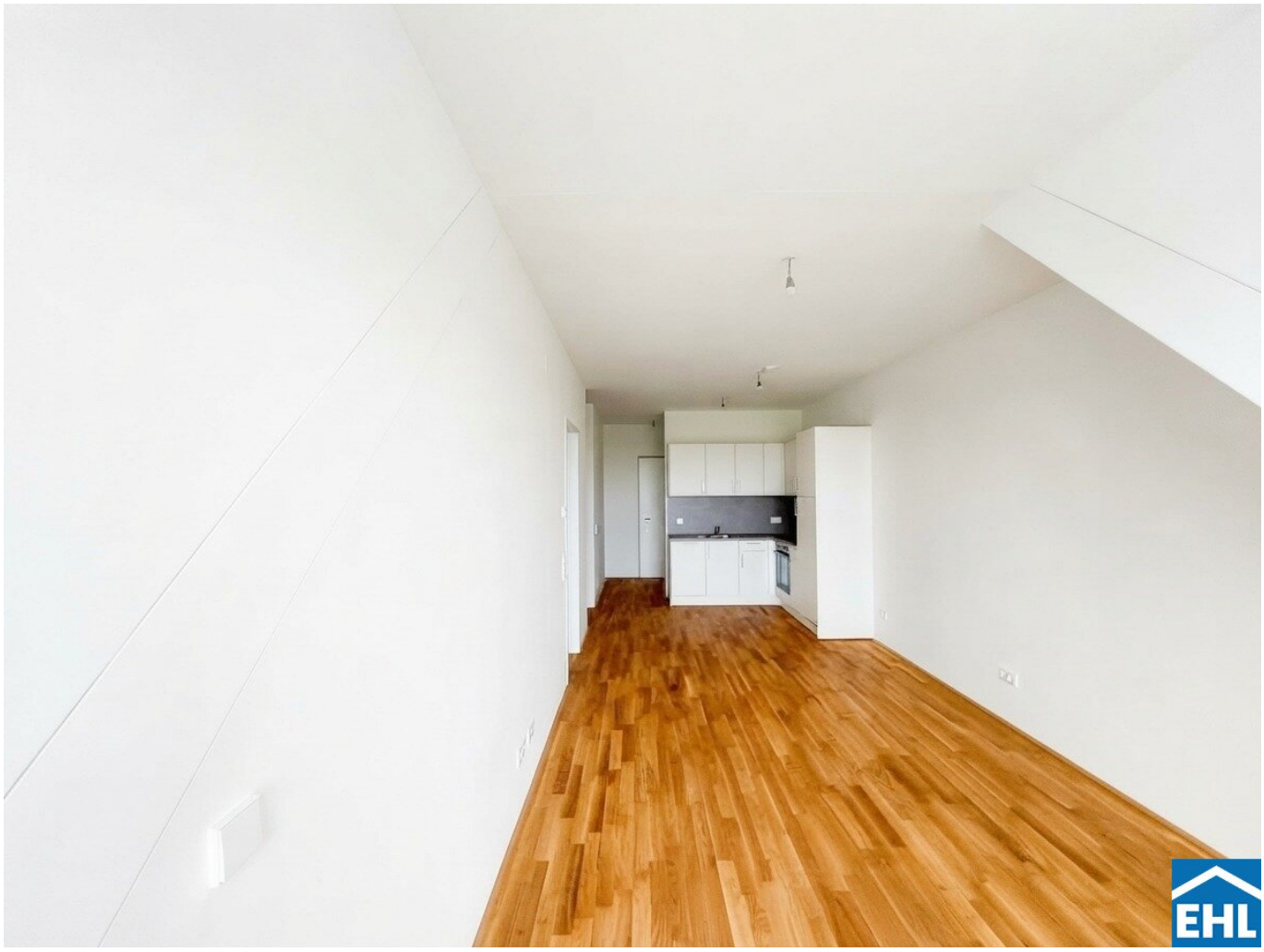
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



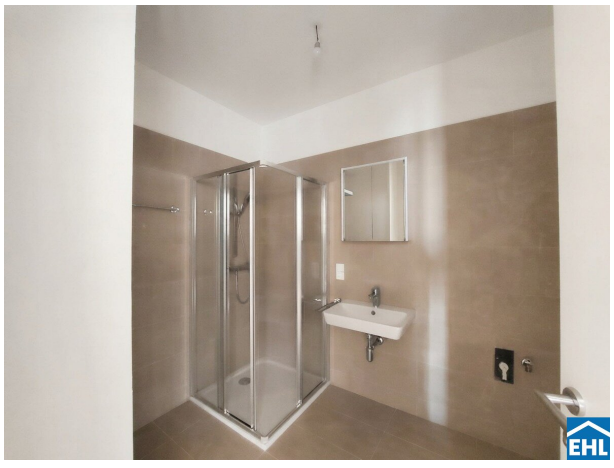
Egon-Adrian Toth, B.A.















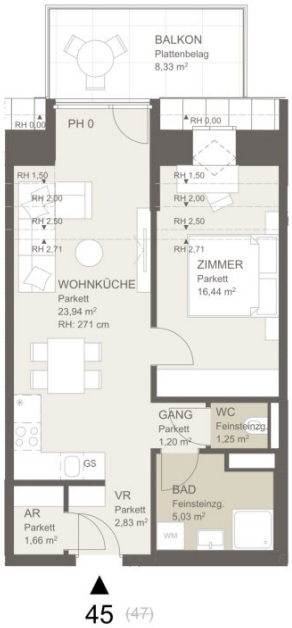


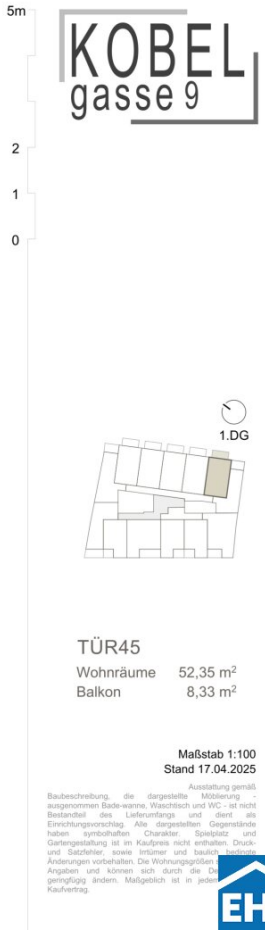



9
EHL


EHL


EHL





TÜR45

Wohnräume	52,35 m²
Balkon	8,33 m²

Maßstab 1:100
Stand 17.04.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-wanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

EHL

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon – Ihr neues Zuhause in Simmering!

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem urbanes Flair auf charmante Wohnatmosphäre trifft.

Genießen Sie die Vorzüge eines aufstrebenden Stadtteils mit perfekter Anbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und moderner Infrastruktur. Ob Single oder Paar – hier finden Sie Ihr ideales Zuhause in einem lebendigen und zugleich entspannten Umfeld.

Die Wohnung überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein separat begehbares Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Ein Vorraum und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Stauraum. Von der Wohnküche gelangt man direkt auf den ca. 8,33 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnungen ist hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküchen
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

Die Wohnhausanlage verfügt über einen Aufzug, Fahrradabstellraum, Kellerabteile,

Kinderwagenabstellraum, Tiefgarage

zzgl. Heizkosten € 50,91 netto + € 5,65 Ust. = € 56,54 brutto

BEZIEHBAR AB 01.10.2026

BEFRISTUNG: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution und Vertragserrrichtungsgebühr

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

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.