MY LORY | IM HERZEN SIMMERINGS | KOMPAKTE 2-ZIMMER | IM DACHGESCHOSS - MIT KLIMAANLAGE | TERRASSE | AB JANUAR '27 VERFÜGBAR

Objektnummer: 1170008

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	43,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	978,34 €
Kaltmiete (netto)	785,00 €
Kaltmiete	889,40 €
Betriebskosten:	104,40 €
USt.:	88,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Anna-Lena Halbeisen

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN
Musterwohnung

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

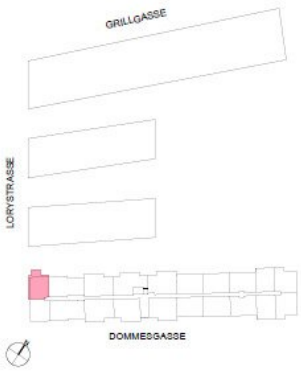
DECUS
IMMOBILIEN

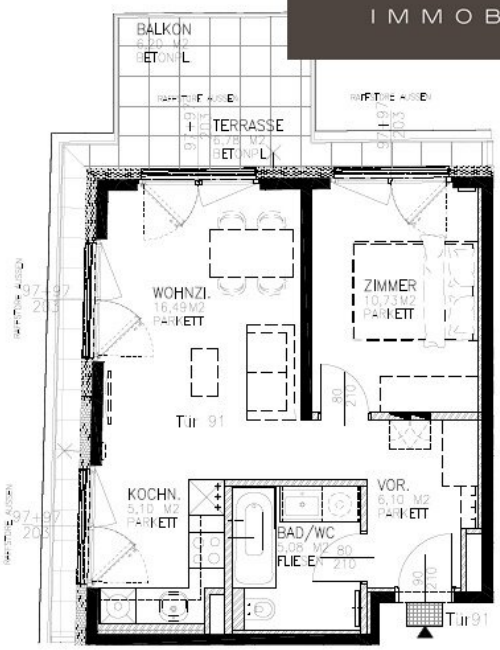
my Lory **WOHNHAUSANLAGE**
1110 WIEN, DOMMESGASSE 10

DECUS IMMOBILIEN

TÜR	**91**
Geschoß	**1.DG**
WOHNNUTZFLÄCHE	43,49 m²
BALKON	6,20 m²
TERRASSE	6,78 m²

1. DACHGESCHOSS





0 1 2 3 4 5 m

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3 %

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.

Fenstermaße sind Architekturlichten.

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichtung und ist nicht Teil der Grundausstattung.

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Unverbindliche Plankopie

Objektbeschreibung

*****Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular*****

MY LORY!

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktiven Wohnungen in Simmering präsentieren zu dürfen!

In einer modernen Wohnanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk gelangen attraktive Wohnungen zur Vermietung. Das Projekt an den Adressen Lorystraße 45 und 47, Dommesgasse 10 sowie Grillgasse 19 umfasst rund 300 Wohnungen. Die Einheiten bieten 1 bis 4 Zimmer mit Wohnflächen von ca. 30 m² bis 120 m². Viele Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen zum Entspannen.

Die 2023 in Niedrigenergiebauweise errichtete Anlage überzeugt mit großen Fensterflächen, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche, Eichenparkett, Außenbeschattung, einen Einlagerungsraum sowie Fußbodenheizung über Fernwärme. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, zwei helle Mehrzweckräume sowie eine Garage mit direkt per Lift erreichbaren Stellplätzen stehen zur Verfügung. Auch Stellplätze für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.

Spar und Action befinden sich direkt im Haus. Das Einkaufszentrum Simmering sowie weitere Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Lokale sind bequem erreichbar. Der Herderpark liegt ebenfalls in der Nähe und eignet sich für Spaziergänge oder eine Gassirunde mit dem Hund. Das Familienbad Herderpark bietet zudem in den Sommermonaten eine angenehme Bademöglichkeit für Groß und Klein. Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Von Simmering aus ist man rasch im Grünen. Die nahegelegene Löwygrube eignet sich besonders für Spaziergänge und kleine Auszeiten.

Die U3-Station Enkplatz, die Station Simmering sowie die Straßenbahnlinien 11, 71 und D und die Buslinie 15A sorgen für eine sehr gute öffentliche Anbindung. Über die Geiselbergstraße ist auch der Flughafen VIE rasch erreichbar.

Sonstige, wichtige Informationen:

- Die Kosten für Heizung / Warmwasser / Strom werden nach Verbrauch abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

- Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Miete erforderlich ist. Leistungen wie AMS-Gelder oder Sozialleistungen können dabei leider nicht berücksichtigt werden.

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder stammen von der Musterwohnung und dienen zur Veranschaulichung.
- Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.
- Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

Raumaufteilung DOM10/Top 91: 1. DG

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Kochnische
- Schlafzimmer
- Badezimmer: Badewanne und WM - Anschluss, WC
- Terrasse

Allgemeine Infos:

- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- Ein Tiefgaragenstellplatz kann – je nach Verfügbarkeit – zusätzlich angemietet werden.
- Die Bilder stammen von der Musterwohnung und dienen zur Veranschaulichung.
- Nutzen Sie gern den 3D-Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage über das Kontaktformular.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <2.250m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap