# Wohnen mit Stil und Komfort – Ihr neues Zuhause in Simmering!



Muster Wohnraum

Objektnummer: 87401
Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Kobelgasse Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 1110 Wien

Baujahr: 2024

**Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 57,49 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: B 25,89 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+0,69Gesamtmiete1.178,10 ∈Kaltmiete (netto)951,00 ∈Kaltmiete1.071,00 ∈Betriebskosten:120,00 ∈USt.:107,10 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH













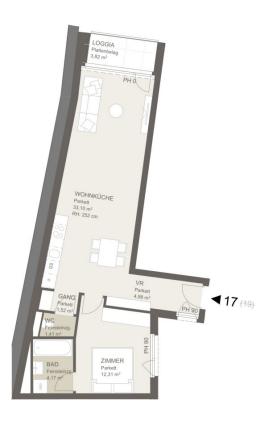














2

0

5m

1.0G

TÜR17

Wohnräume 57,49 m² Loggia 3,82 m²

Maßstab 1:100 Stand 17.04.2025 Ausstattung gemäß rgestellte Möbilerung -aschäsch und WC - ist nicht

## **Objektbeschreibung**

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem urbanes Flair auf charmante Wohnatmosphäre trifft. Im pulsierenden 11. Bezirk Wiens entsteht ein modernes Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – hier erwartet Sie Lebensqualität, die begeistert.

#### WUNDERSCHÖNE WOHNUNGEN IN TOLLER LAGE.

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

? Holen Sie sich einen ersten Einblick ins Projekt!

#### **DAS PROJEKT**

Insgesamt entstehen 25 moderne Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 m² und 110 m², verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Jede Wohnung überzeugt durch großzügige Grundrisse und Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen, Loggien oder Gärten – perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Zusätzlichen Komfort bieten eine hauseigene Tiefgarage, praktische Kellerabteile sowie ein Fahrradabstellraum.

- 25 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²
- 2–4 Zimmer
- Freiflächen: Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

#### **DIE AUSSTATTUNG**

Alle Wohnungen sind 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

zzgl. Heizkosten € 51,74 netto + € 10,35 Ust. = € 62,09 brutto

#### **BEZIEHBAR AB 01.10.2025**

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

Hier mieten Sie nicht nur eine Wohnung – Sie gewinnen ein neues Zuhause in einem modernen Wohnprojekt mit hoher Lebensqualität.

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