

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



Objektnummer: 87418

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

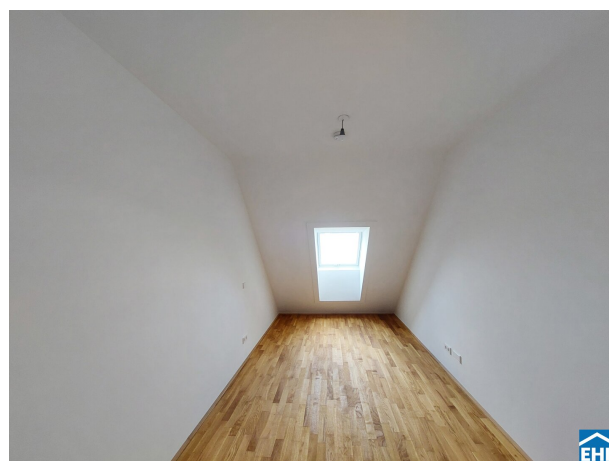
Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.093,62 €
Kaltmiete (netto)	849,00 €
Kaltmiete	994,20 €
Betriebskosten:	145,20 €
USt.:	99,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

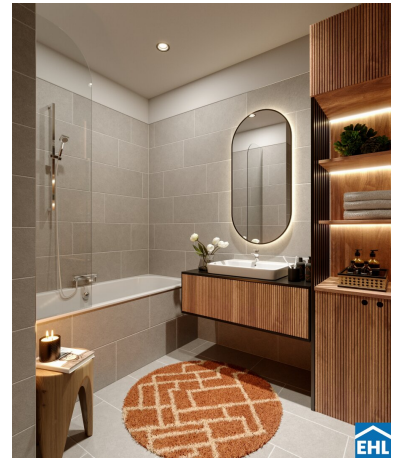


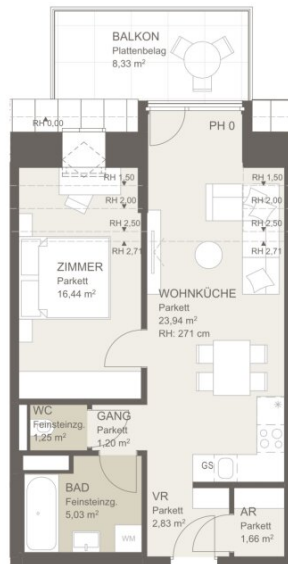
Egon-Adrian Toth, B.A.











▲
44 (46)

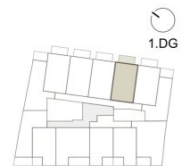
5m

KOBEL
gasse 9

2

1

0



TÜR44

Wohnräume 52,35 m²
Balkon 8,33 m²

Maßstab 1:100
Stand 17.04.2025

Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung -
ausgenommen Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht
Bestandteil des Lieferumfangs und dient als
Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände
haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und
Gartenanlage ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck-
und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen
vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Angaben und können sich durch die
geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem
Kaufvertrag.



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 € 47,12 netto + € 9,42 Ust. = € 56,54 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