

**ERSTBEZUG Top Wohnung U3 2 Zimmer + Loggia - 1
bedroom apartment + loggia U3**



Ausblick

Objektnummer: 132694_13

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,47 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	978,38 €
Kaltmiete (netto)	757,00 €
Kaltmiete	832,70 €
Betriebskosten:	132,44 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Arancha Traub-Swittalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

H 0043676841420567

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











5m
2
1
0

Das
Laurenz



TOP33

Wohnräume 47,30 m²
Loggia 3,85 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bade- 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 Sackfehler sowie Irrtümer und baulich
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung
geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

In einer verkehrsarmen Nebenstraße und Einbahn, in fußläufiger Entfernung zur Station Simmering (U3, zahlreiche Straßenbahnen, Autobussen, Zug) befindet sich die lebenswerte Wohnhausanlage mit insgesamt 46 Apartments. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 44 und 110 m² und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen oder Terrassen die zum Verweilen einladen. Interessanter Grundriss und U-Bahn Nähe! Hofruhelage ! Vom Vorraum mit Nische für eine Garderobe geht es in Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC. Inklusiv möblierter Küche! Das Wohnesszimmer ist gemütlich, über 30 m² und orientiert auf die Loggia mit Weitblick. Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, einer hochwertigen Ausstattung und laden dazu ein, selbst einzuziehen oder die Wohnung im Rahmen des steuerlichen Vorsorgemodells zu vermieten. Eine hauseigene Tiefgarage, die 30 Stellplätze beherbergt, rundet die Attraktivität dieses Projektes ab. Sichern Sie sich schon jetzt Ihre Traumwohnung im historischen Simmering! Tiefgaragenplatz kann zuzüglich für 123.60 € angemietet werden. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne zeige ich Ihnen diese Wohnung- rufen Sie mich einfach an unter: Tel: 0676 841 420 567- auch gerne am Wochenende ! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.