

**3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse – Erstbezug –  
zu mieten im Neubauprojekt „Herz & Heim“ in Simmering,  
1110 Wien**



Wohraum

**Objektnummer: 109242565\_22**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	1.579,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.242,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.579,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,78 €

## Ihr Ansprechpartner



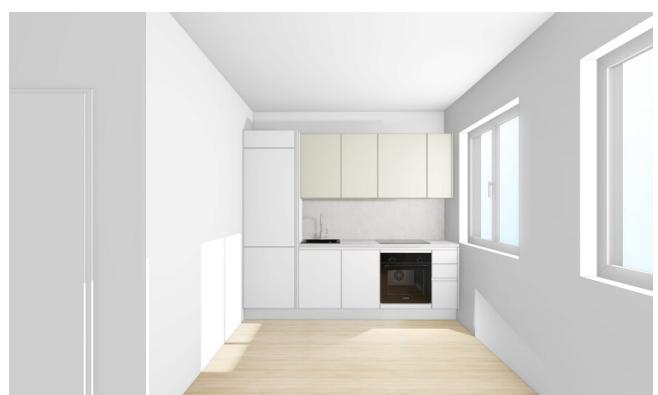
**Lara Steinbacher**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

T 0043153473261  
H 004366488962125

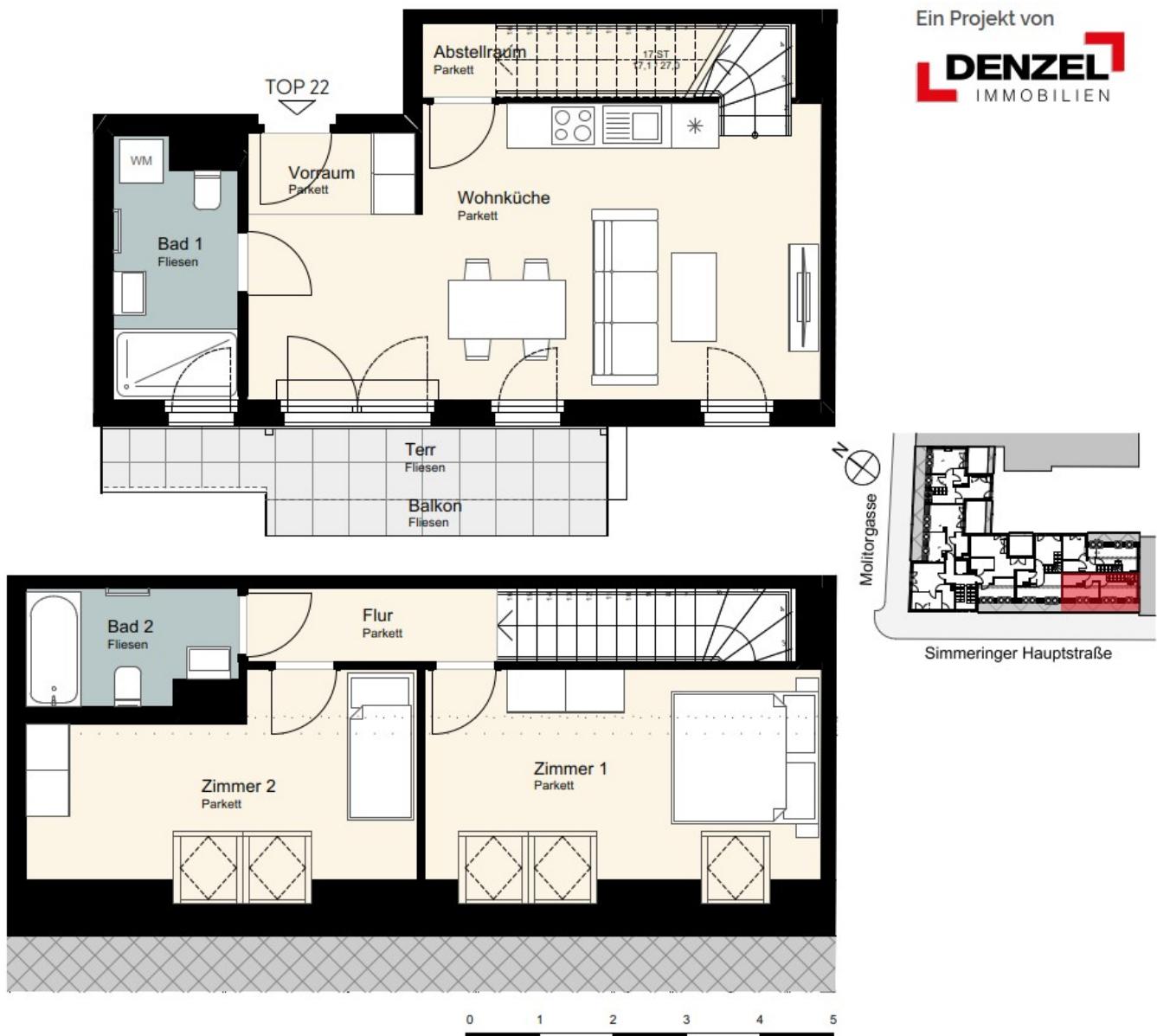
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

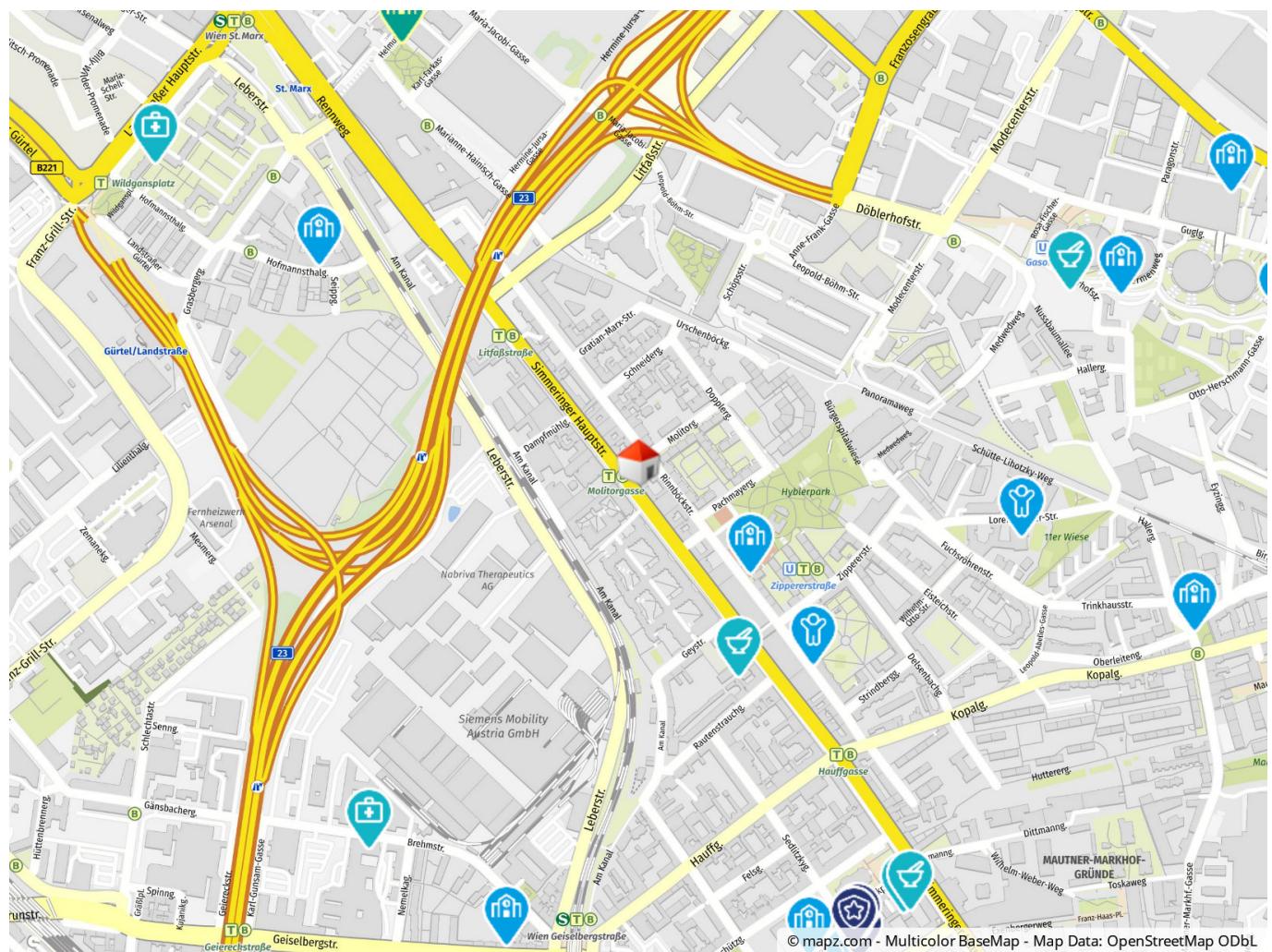




Ein Projekt von

**DENZEL**  
IMMOBILIEN





© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

## Objektbeschreibung

Herz & Heim - da simma z'haus Zur Vermarktung gelangen 32 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 31 und 86 m<sup>2</sup>, sowie 17 Stellplätze in bester Simmeringer Lage. Geplanter Einzugstermin ist der Sommer 2026. Ihr neuer Wohntraum ist wie folgt aufgeteilt: Ebene 1: Vorraum / Wohnküche inklusive Einbauküche / Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss / Abstellraum / Terrasse und Balkon Ebene 2: zwei Schlafzimmer / Badezimmer inklusive Badewanne und WC Bei den Fotos handelt es sich um Visualisierungen, die Wohnungen werden nicht möbliert vermietet! Die Wohnungen werden auf 5 Jahre befristet vermietet. Kündigungsverzicht 1 Jahr. Die Nebenkosten (Strom, Heizung und Wasser) sind verbrauchsabhängig und fallen zusätzlich an.