

**2-Zimmer-Wohnung mit großer, umlaufender Terrasse – zu mieten im Neubauprojekt „Herz & Heim“ in Simmering, 1110 Wien**



Fassade Innenhof

**Objektnummer: 109242565\_26**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	45,81 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	979,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	764,34 €
<b>Kaltmiete</b>	979,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,66 €

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Steinbacher**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

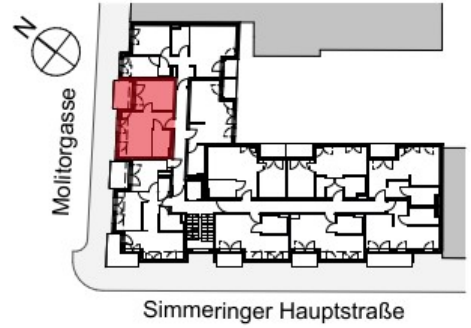
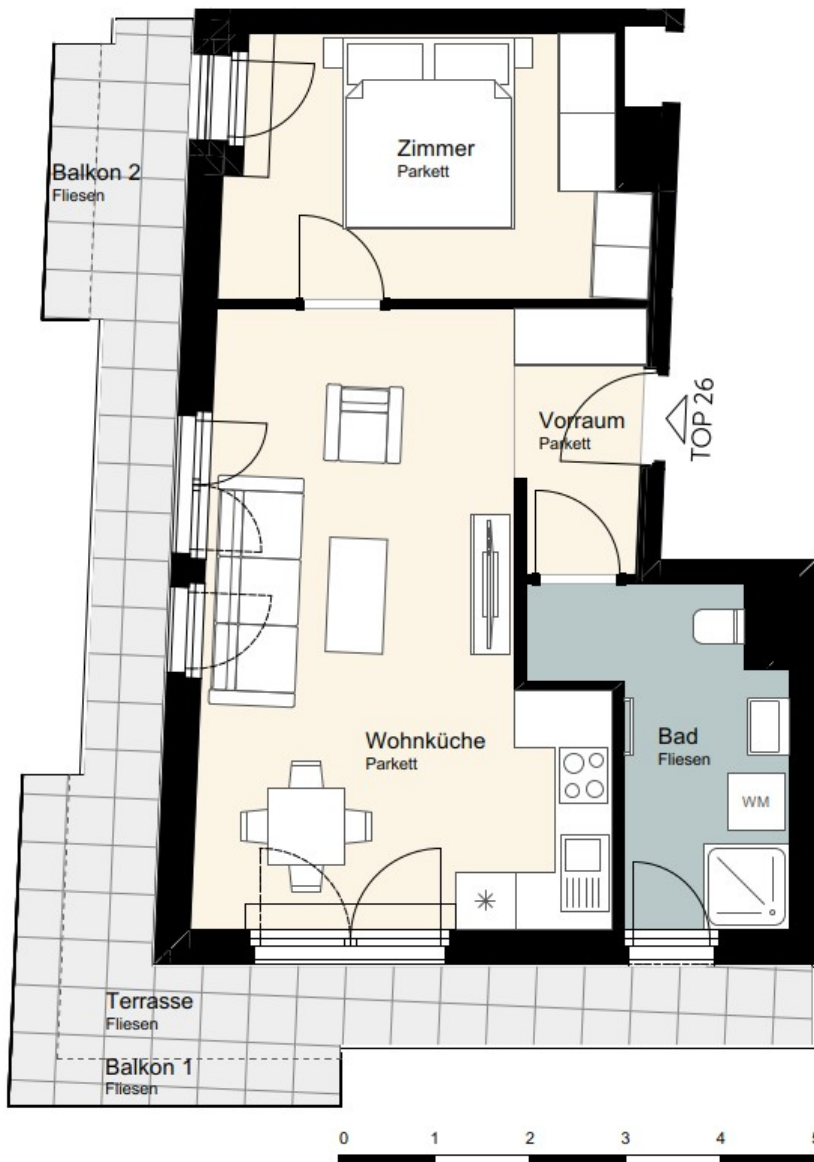
T 0043153473261  
H 004366488962125

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

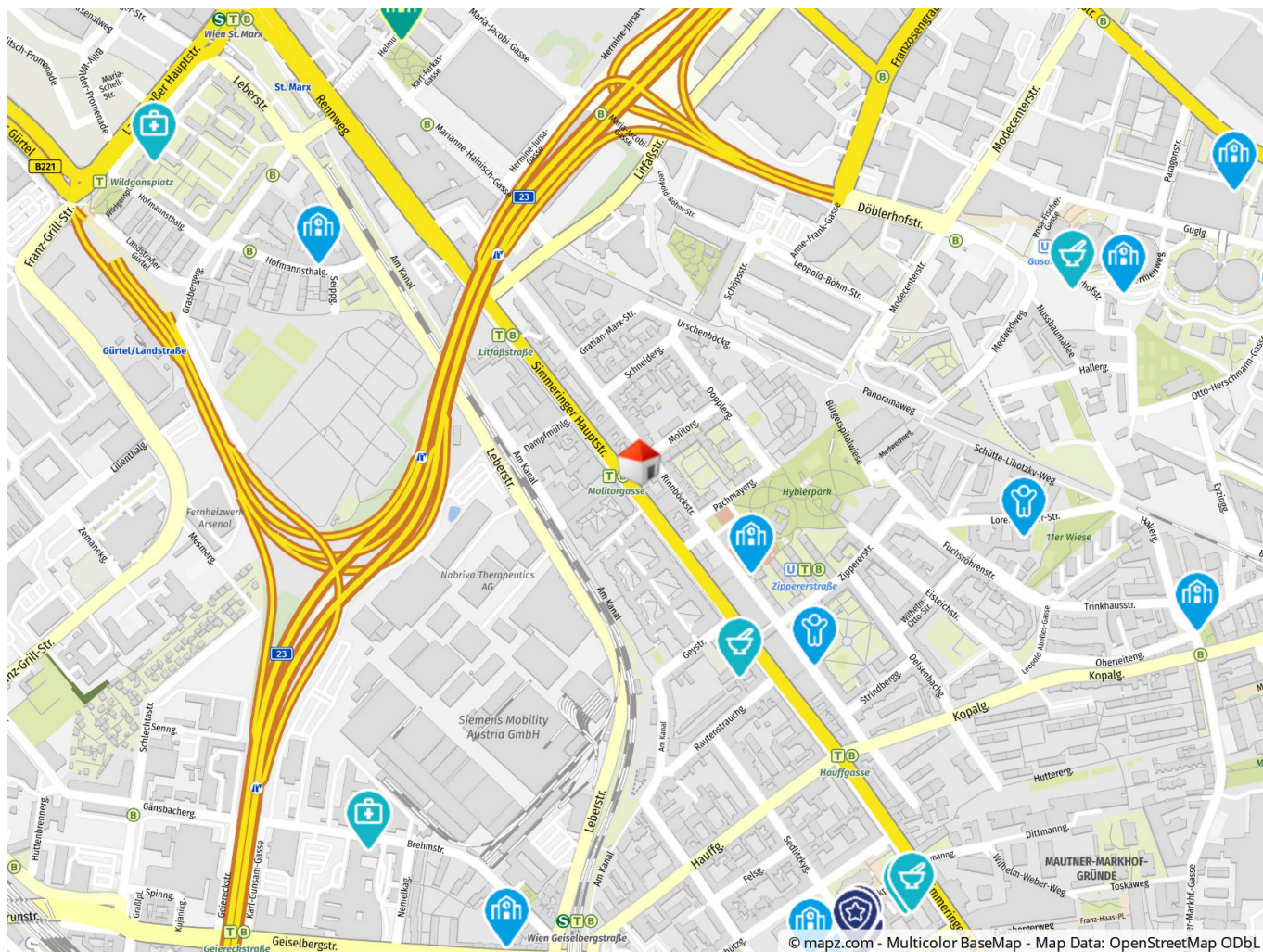












## Objektbeschreibung

Herz & Heim - da simma z´haus Zur Vermarktung gelangen 32 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 31 und 86 m², sowie 17 Stellplätze in bester Simmeringer Lage. Geplanter Einzugstermin ist der Sommer 2026. Ihr neuer Wohnraum ist wie folgt aufgeteilt: Vorraum / Wohnküche inklusive Einbauküche / Schlafzimmer /Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss / Balkon und Terrasse 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.