

Wunderschöner 2-Zimmer Wohntraum im grünen Simmering



Objektnummer: 69961

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mailergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,63 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.116,86 €
Kaltmiete (netto)	862,82 €
Kaltmiete	1.015,33 €
Betriebskosten:	152,51 €
USt.:	101,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH











STG 3 Top 22	
AR	1,78 m²
Bad	5,07 m²
VR	6,27 m²
WC	1,69 m²
Wohnküche	31,85 m²
Zimmer	12,14 m²
Zimmer RH<1m	2,93 m²
Summe	61,63 m²
Terrasse	10,11 m²
Summe	10,11 m²

Wohnhausanlage Mailergasse

Mailergasse 21 Stiege 3 1110 Wien

Top 22

Ebene: 3 (DG) Wohnfläche: 61,63 m²
 Zimmeranzahl: 2 Zimmer davon RH < 1 m: 2,93 m²
 Kellerabteil: 3.22 Terrasse: 10,11 m²
 Raumhöhe: min. 250 cm
 teilweise Dachschrägen

Datum: 21.04.2023 Masstab: 1:75 (DINA3)

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich auf die fertige Fußbodenoberkante. Basisliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Wohnung wird mit Küche und Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbearbeitung.

* Küchenschrank	FIX Fixverglasung	EV Elektro-Medien Verteiler	DFLF Dachflächenfenster
AB Abgehängte Decke	GF Giebelgelände	HV Heizverteilerkasten	BRE Brandrauchentlüftung
WM Waschmaschine	Gal. Geländer	OL Oberlicht	BRÜ Brüstung
EW Entwässerungsrinne	DK Drehkipp	GS Geschirrspüler	LÜ Lüftungsöffnung

Objektbeschreibung

THE ARROW – Willkommen im Grünen Teil Simmerings

Die Lage im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering ist ein wahrer Schatz. Kaiserebersdorf ist ein historischer Stadtteil, der durch seine ruhige und familiäre Atmosphäre besticht. Hier finden Sie das Beste aus beiden Welten - die Gelassenheit und den Charme einer Wohngegend, gepaart mit der Nähe zum Stadtzentrum. Die Wiener Innenstadt ist nur einen Sprung entfernt, sodass Sie bequem alle Annehmlichkeiten, kulturellen Attraktionen und pulsierenden Aktivitäten der Stadt erreichen können. Darüber hinaus bietet Kaiserebersdorf eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Für Naturliebhaber stehen wunderschöne Parks und Grünflächen zur Erkundung bereit, die einen ruhigen Ausgleich zum städtischen Trubel bieten.

Die Wohnung:

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (DG) und unterteilt sich in eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang auf die Terrasse, ein getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, sowie eine getrennte Toilette und eine Vorraum mit Abstellraum. Die gemütliche Terrasse rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung

- Fliesen und Parkettböden
- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Badezimmer mit Dusche - Sanitäreinrichtung namhafter Marken wie Laufen oder Grohe
- separate Toilette
- Heizen und Kühlen mit BAUTEILAKTIVIERUNG!
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz

Weiters bietet das Haus:

- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kinder- und Jugenspielplatz
- Einlagerungsräume
- Waschküche
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahn Linie 11, 71
- Buslinie 71B, 79A, 79B

Zu Fuß erreichen Sie binnen 5-10 Minuten:

- Billa Plus
- BIPA
- Mc Donalds

- Ärztin
- Apotheke
- Kindergarten
- Post
- Trafik

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m



Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.