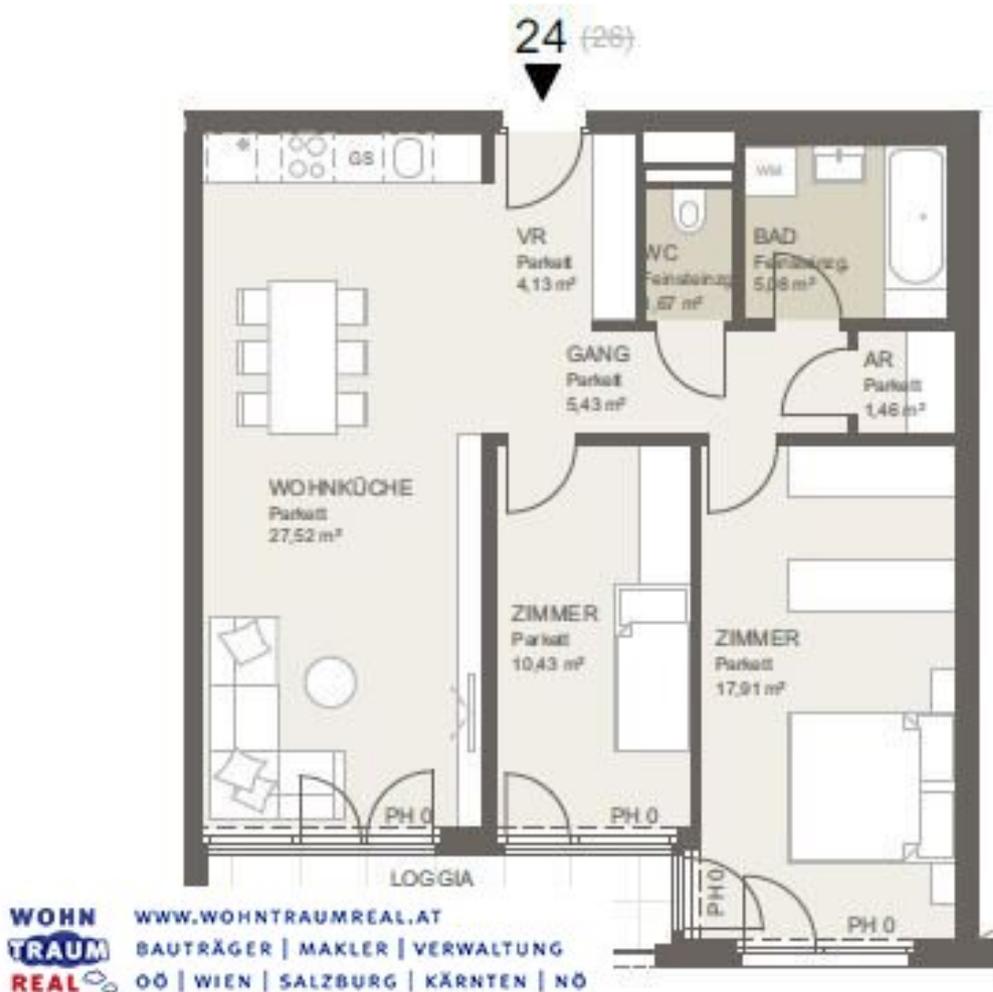


sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – ERSTBEZUG



Objektnummer: 5576/3428

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

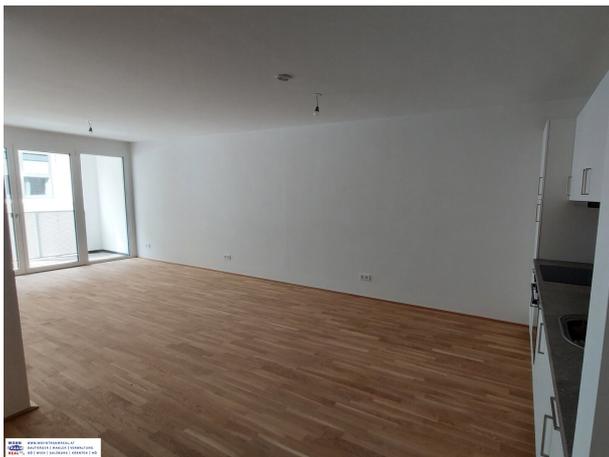
Adresse	Kobelgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,63 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.349,00 €
Kaltmiete (netto)	1.082,36 €
Kaltmiete	1.226,36 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	122,64 €
Infos zu Preis:	

BK-Wert ist Prognose Heizung, Wasser je Verbr. € 144,33 optional TG-Stellpl. mit Lager € 139,00

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

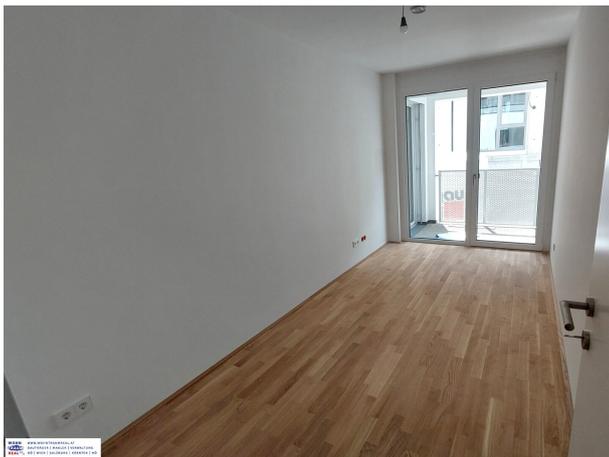
Ihr Ansprechpartner







WOHN WWW.WOHNRAUMREALAT.COM
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL WWW.WOHNRAUMREALAT.COM
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

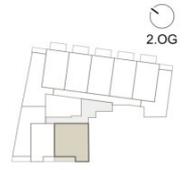
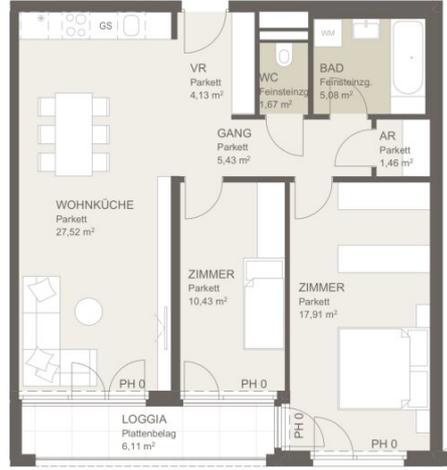


WOHN WWW.WOHNRAUMREALAT.COM
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL WWW.WOHNRAUMREALAT.COM
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

5m
2
1
0

KOBEL gasse 9

24 (26)



TOP24
Wohnräume 73,63 m²
Loggia 6,11 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

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

Objektbeschreibung

Aktuell wird die Einrichtung fertiggestellt, Besichtigungen sind ab Mitte September möglich, frühester Einzugstermin ist Oktober 2025

Die helle, freundliche Wohnung mit Loggia befindet sich im 2. Obergeschoß einer neu errichteten Wohnanlage in Wien-Simmering. Sie ist teilmöbliert, hochwertig ausgestattet und das perfekte Heim für Singles und Familien, die urbanes Leben, tolle Infrastruktur und trotzdem ruhige Umgebung schätzen. Für optimale Wohnqualität sorgen:

- die moderne Wohnküche mit hochwertigen Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Sanitärausstattung mit großformatigen Fliesen
- möbliertes Bad
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff/Alu-Fenster
- Außenjalousien bei allen Fenstern
- Lift
- Fahrradraum
- Kellerabteil
- hauseigene Tiefgarage mit Lift (auf Wunsch separat anzumieten)

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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <3.300m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <175m

Universität <2.150m

Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <350m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap