

moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – ERSTBEZUG



Objektnummer: 5576/3431

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

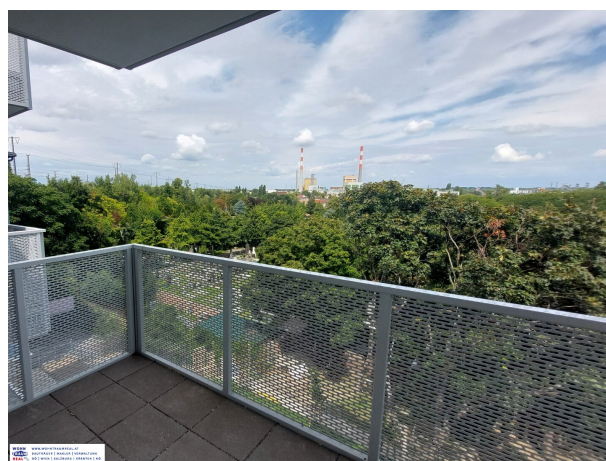
Adresse	Kobelgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,21 m ²
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,82 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	783,09 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	116,00 €
USt.:	89,91 €
Infos zu Preis:	

BK-Wert ist Prognose Heizung, Wasser je Verbr. € 102,34 optional TG-Stellpl. mit Lager € 139,00

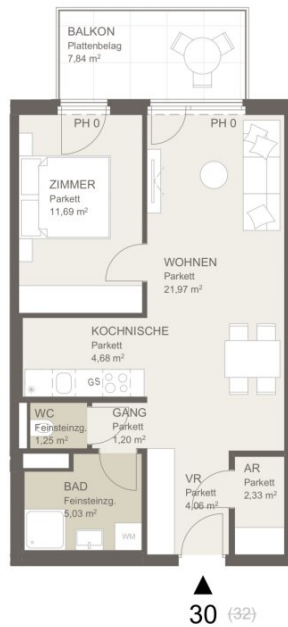
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







5m
2
1
0

KOBEL
gasse 9



TOP30
Wohnräume 52,21 m²
Balkon 7,84 m²

Maßstab 1:100
Stand 18.12.2024

Ausstattung gemäß
Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen
Bade-wanne, Waschbecken 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 durch
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind
Circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung
geringfügig ändern. Maßstablich 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 ruhigem Balkonblick 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