

**TERRASSENHIT, U3-Nähe, gepflegte 61 m<sup>2</sup> Neubau mit 45 m<sup>2</sup> Terrasse, 2 Zimmer, Einbauküche, Wannenbad, 3. Liftstock, Lorystraße**



**Objektnummer: 2309**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,01
Gesamtmiete	998,00 €
Kaltmiete (netto)	998,00 €
Kaltmiete	998,00 €
Provisionsangabe:	

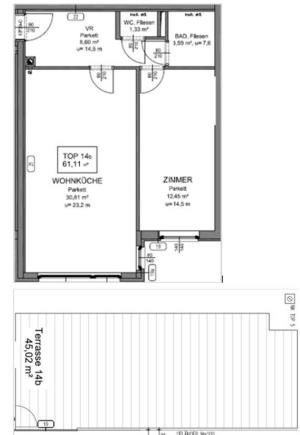
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG







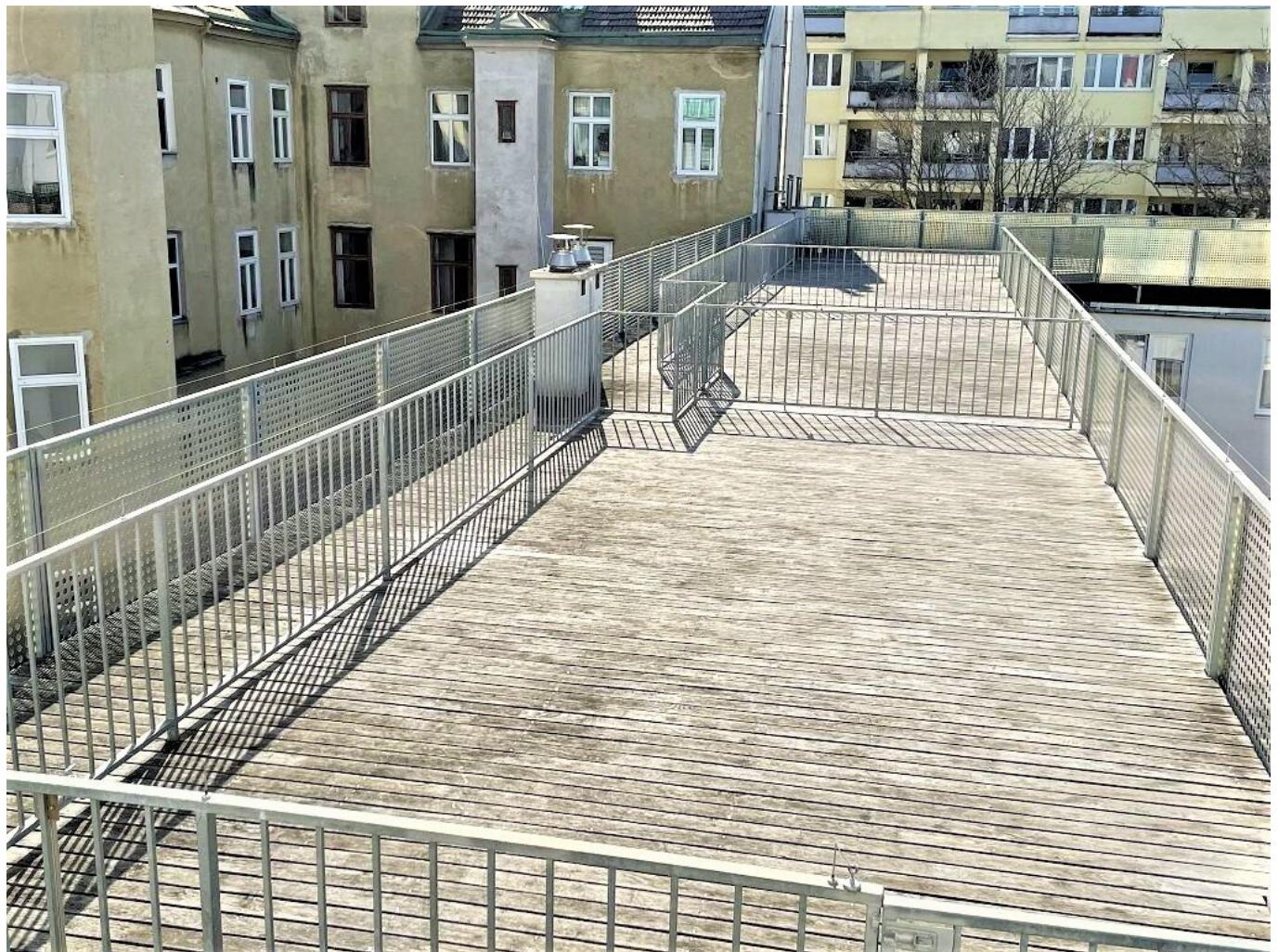


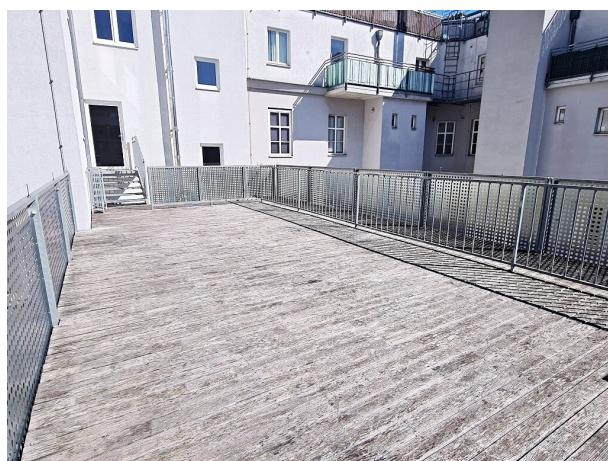
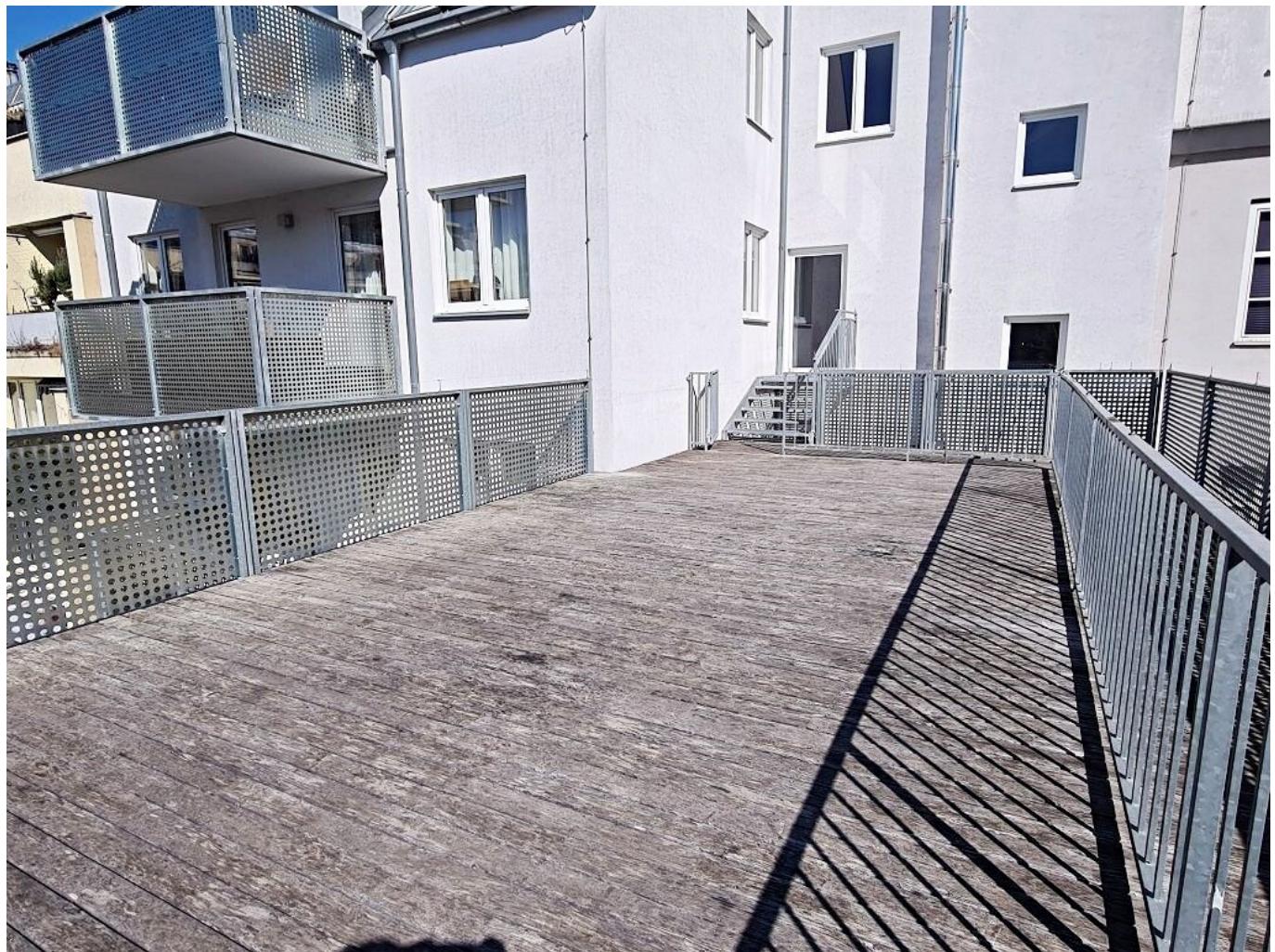








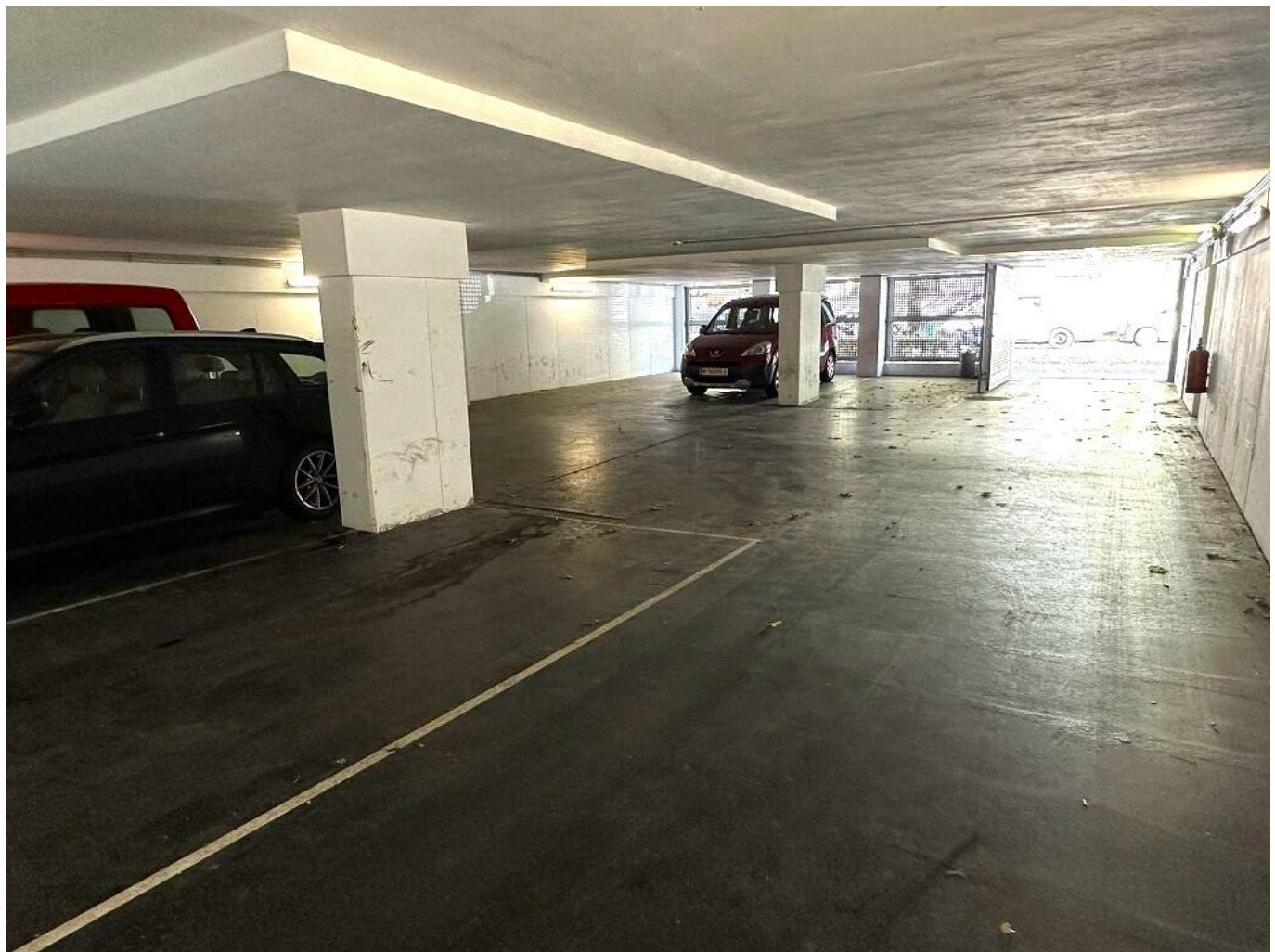




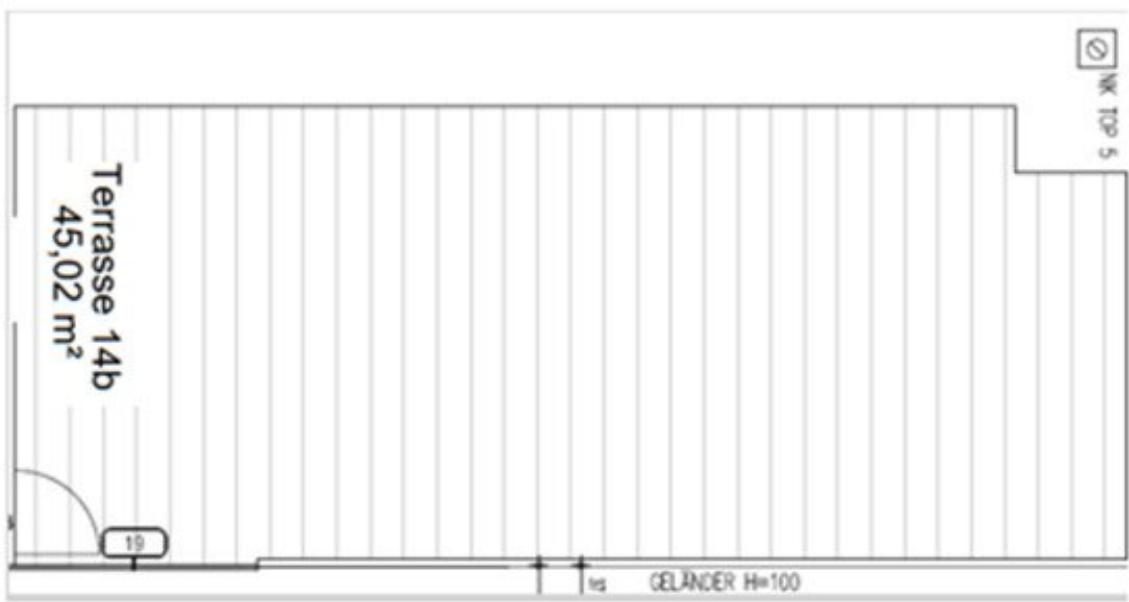
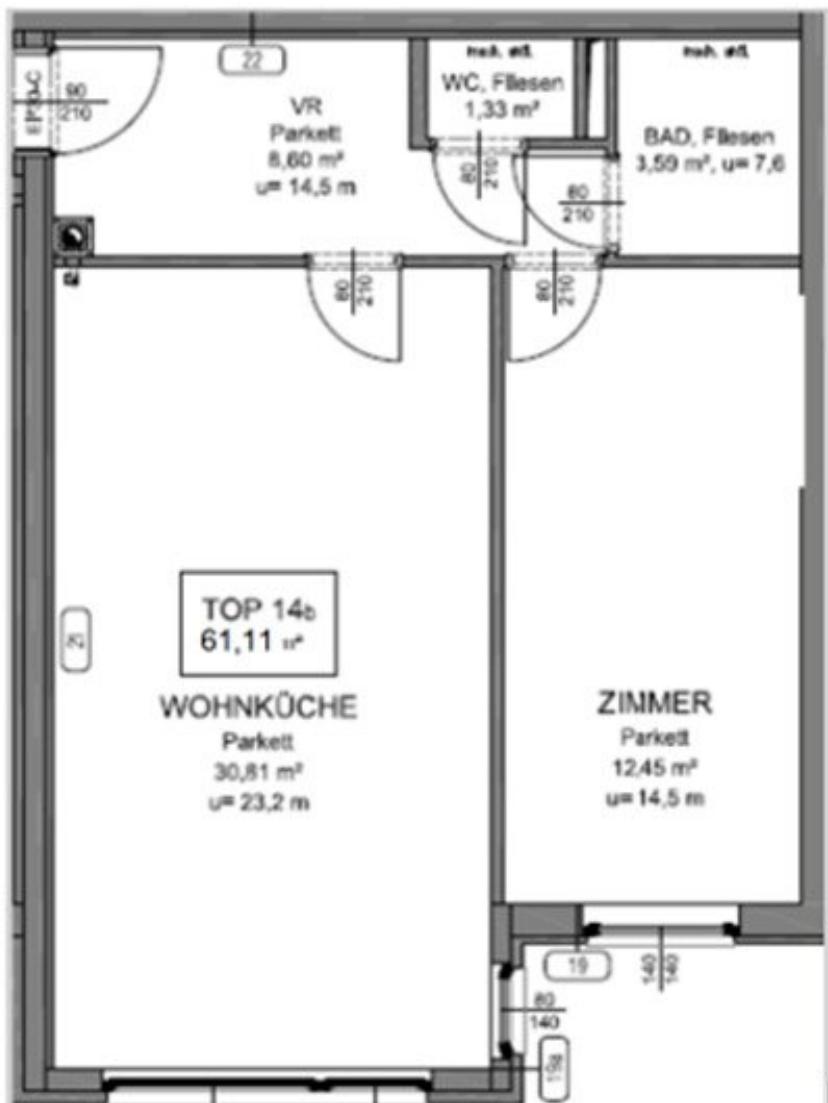


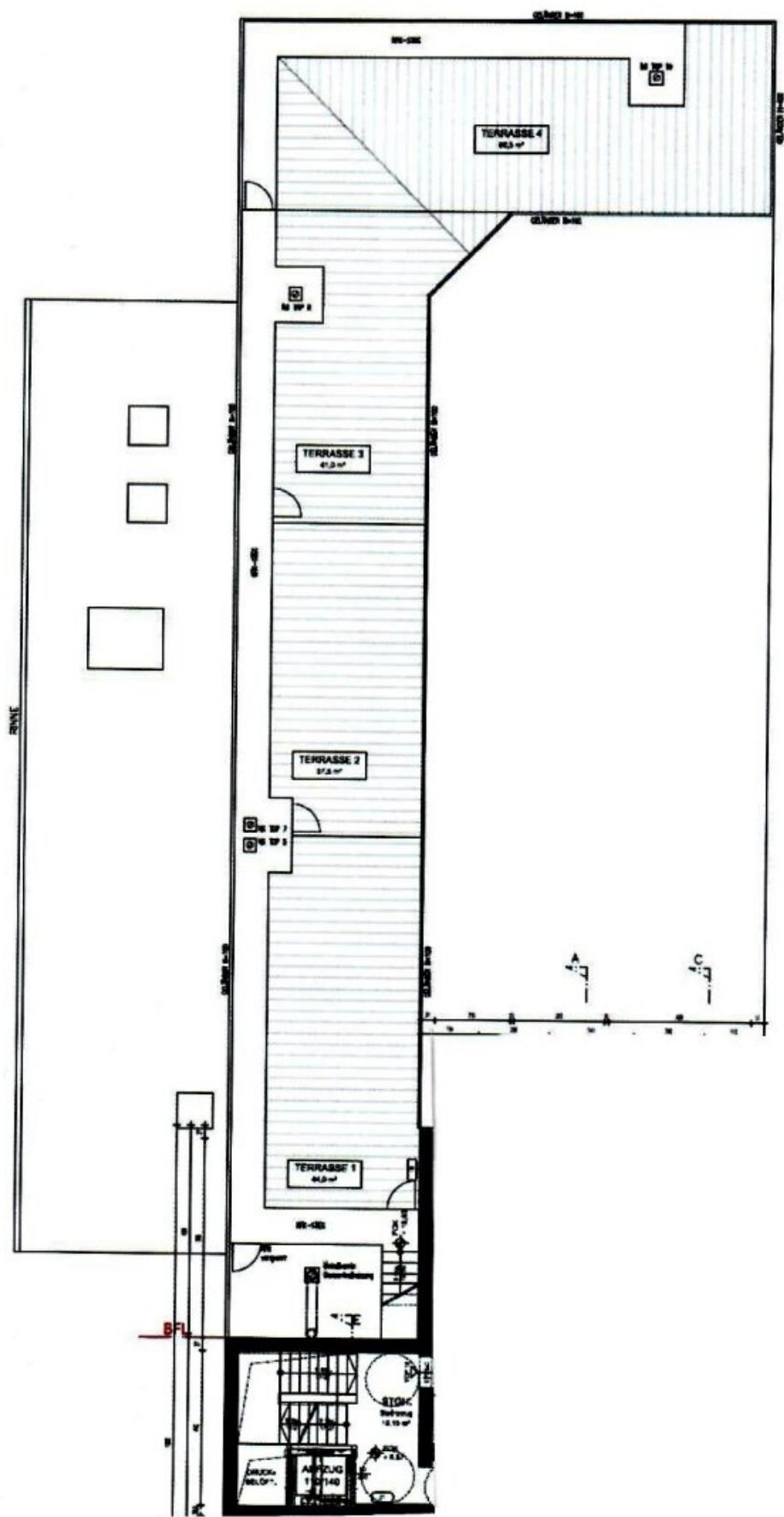












## **Objektbeschreibung**

**IN DER LORYSTRASSE GELANGT DIESE CA. 61,11 m<sup>2</sup> NEUBAUWOHNUNG MIT CA. 45,02 m<sup>2</sup> TERRASSE IM 3. LIFTSTOCK ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, ca. 45,02 m<sup>2</sup> Terrasse und Kellerabteil**

### **Ausstattung:**

- + ca. 45 m<sup>2</sup> Terrasse (süd-westlich)**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Sprossenheizkörper**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Waschmaschinenanschluss vorhanden**
- + Parketten, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gaszentralheizung**
- + Kellerabteil**
- + möglicher Tiefgaragenplatz (optional)**

**+ HWB 26,02 kWh/m2a**

## **Lage**

**LORYSTRASSE IN DER NÄHE DER U3-STATIONEN ENKPLATZ UND SIMMERING mit bester Infrastruktur des 11. Bezirks (Simmeringer Hauptstraße, Braunhuberpark, Braunhubergasse, Römerstahlgasse, Ehamgasse, Herbortgasse) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.**

## **Sonstiges**

**Pauschalgesamtmiete: € 998,00 inkl. Betriebskosten, Aufzug**

**Heizung und Strom werden vom Anbieter vorgeschrieben.**

**Kaution: € 3.000,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 380,00 inkl. 20 % MwSt. (HV IMV GmbH)**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

**1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist**

## **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U3-Stationen Enkplatz und Simmering und die Linien 11, 71, D, 15A, 69A, 72A + 73A. Der Bahnhof Wien-Simmering mit der Verbindung Wien-Bratislava, R 81, REX 8, REX 81 + S80 ist ebenso in unmittelbarer Nähe.**

**Makler: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: alexander.ros@ros-real.at**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap