

## 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Terrassen – Erstbezug - zu mieten im Neubauprojekt „Herz & Heim“ in Simmering, 1110 Wien



Wohraum

**Objektnummer: 109242565\_28**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße 31
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	86,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
Gesamtmiete	1.780,00 €
Kaltmiete (netto)	1.391,32 €
Betriebskosten:	226,86 €

## Ihr Ansprechpartner



### Elena Pfurtscheller, BA

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

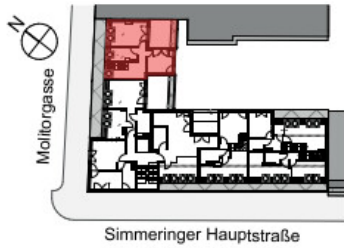
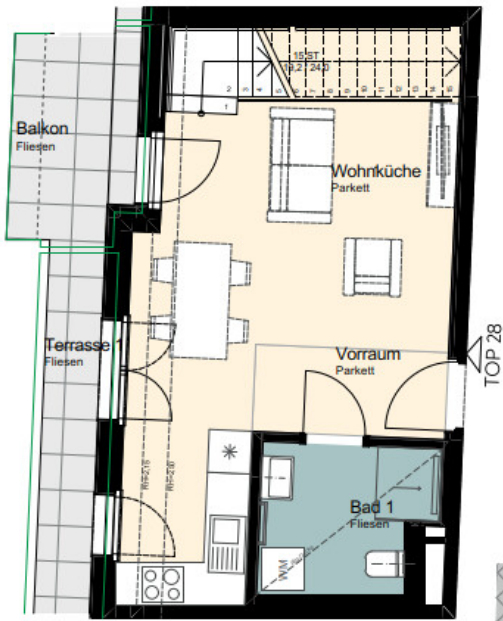
T 0043153473720 0043153473280

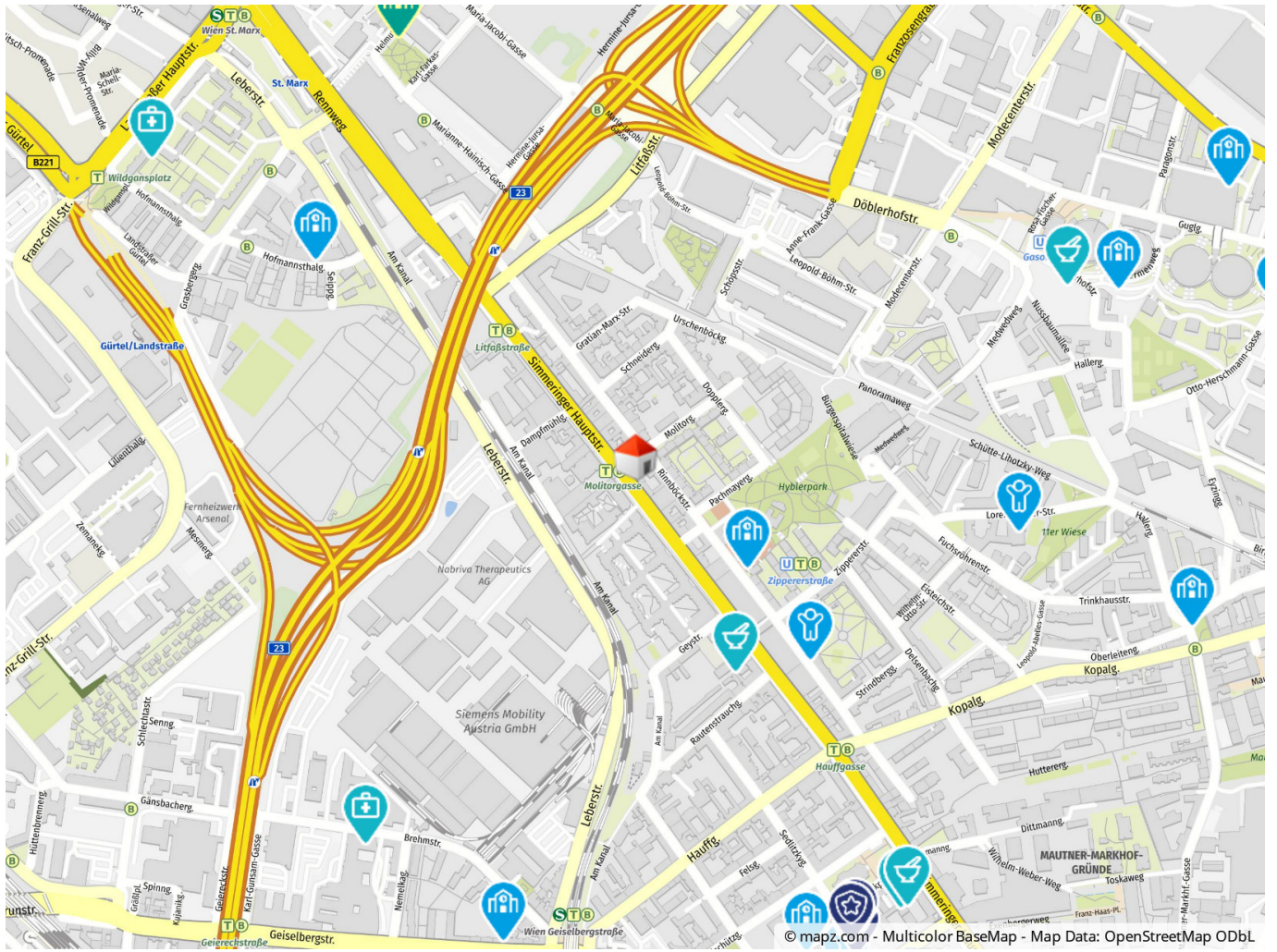
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Ein Projekt von





## Objektbeschreibung

Herz & Heim - da simma z´haus

Zur Vermarktung gelangen 32 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 31 und 86 m<sup>2</sup>, sowie 17 Stellplätze in bester Simmeringer Lage. Geplanter Einzugstermin ist Frühherbst 2026.

Ihr neuer Wohnraum ist wie folgt aufgeteilt:

Ebene 1: Vorraum / Wohnküche inklusive Einbauküche / Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss / Terrasse und Balkon

Ebene 2: zwei Schlafzimmer / Badezimmer inklusive Dusche und WC / Abstellraum / 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.



## **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.