

## **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – zu mieten im Neubauprojekt „Herz & Heim“ in Simmering, 1110 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 109242565\_25**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Simmeringer Hauptstraße 31 |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß      |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 1110 Wien                  |
| Baujahr:          | 2026                       |
| Zustand:          | Erstbezug                  |
| Möbliert:         | Teil                       |
| Wohnfläche:       | 38,59 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer:           | 2                          |
| Bäder:            | 1                          |
| Gesamtmiete       | 879,00 €                   |
| Kaltmiete (netto) | 704,71 €                   |
| Betriebskosten:   | 94,38 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Steinbacher**

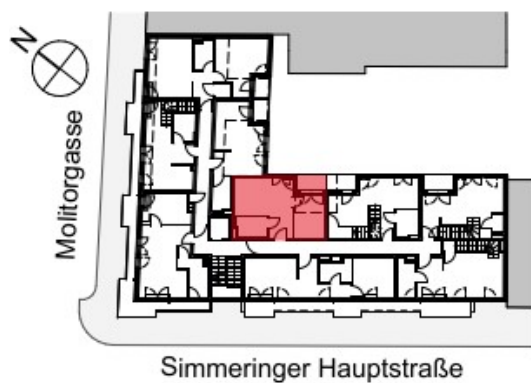
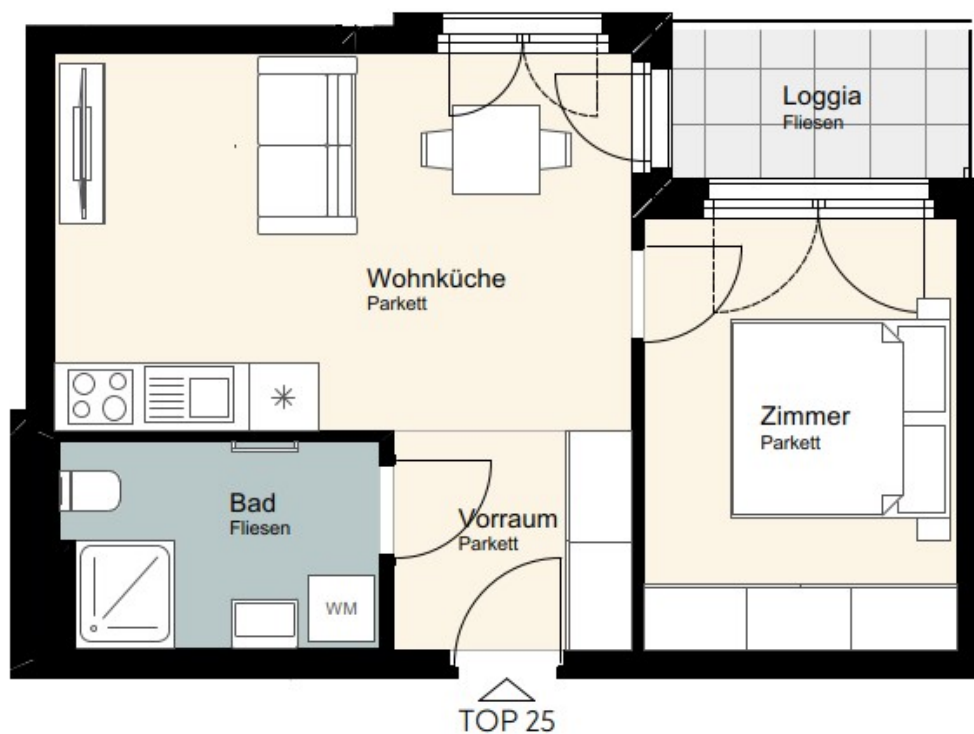
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien

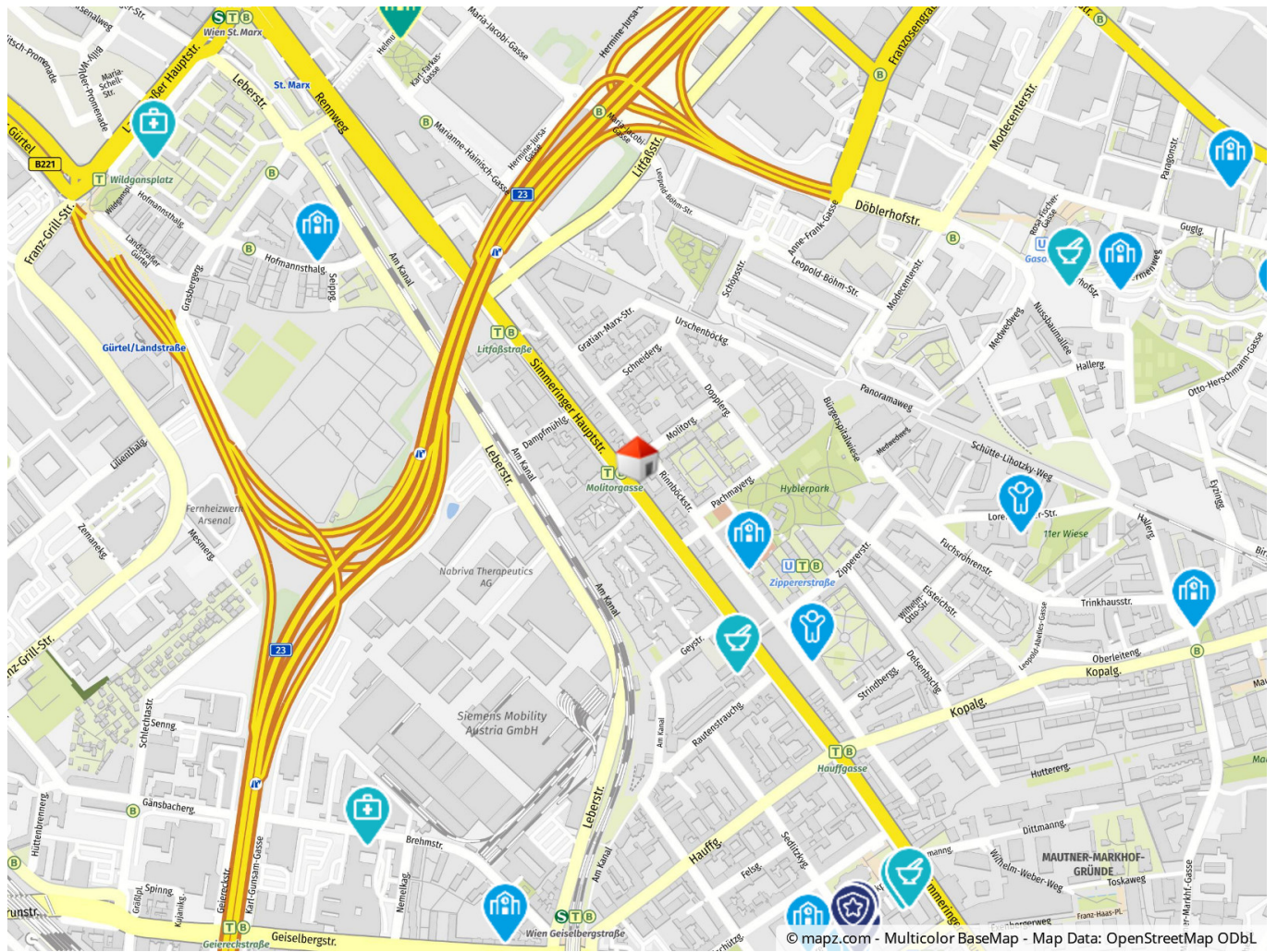
T 0043153473720 0043153473261  
H 004366488962125

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









## Objektbeschreibung

Herz & Heim - da simma z´haus

Zur Vermarktung gelangen 32 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 31 und 86 m², sowie 17 Stellplätze in bester Simmeringer Lage. Geplanter Einzugstermin ist der Sommer 2026.

Ihr neuer Wohnraum ist wie folgt aufgeteilt:

Vorraum / Wohnküche inklusive Einbauküche / Schlafzimmer / Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss / Loggia

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.