

## **Moderne 2-Zimmer Wohnung in TOP Lage von Simmering!**



**Objektnummer: 1751/184**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	914,83 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	820,00 €
<b>Kaltmiete</b>	914,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Riegler**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

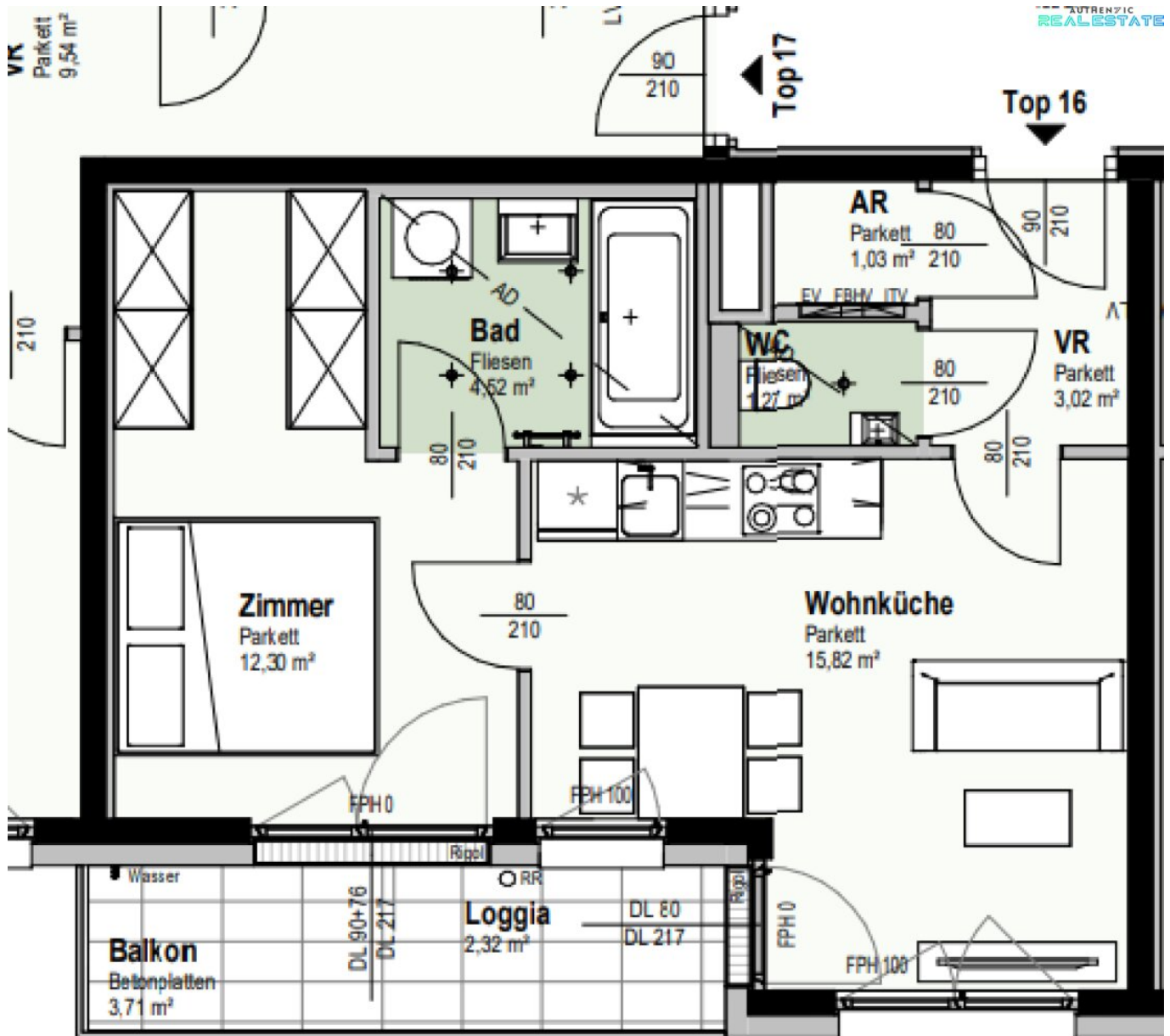








AUTHENTIC  
REAL ESTATE



Flachtahl-Geländer h= 1,10 m

## Objektbeschreibung

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **2019 errichteten Wohngebäude** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Auf einer **Wohnfläche von 37,96 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung ein kompakt und effizient gestaltetes Zuhause – ideal für Singles oder Paare. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **Balkon mit 6,03 m<sup>2</sup>**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme** in Kombination mit einer **angenehmen Fußbodenheizung**, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort sorgt. Eine **vollausgestattete Küche** ist bereits inkludiert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – perfekt für den sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Gasse** und bietet damit eine angenehme Wohnatmosphäre, während die **Simmeringer Hauptstraße** in **wenigen Gehminuten** erreichbar ist. Dadurch profitieren Sie von einer ausgezeichneten **Infrastruktur**: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sowie die **U3-Station Simmering** sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da wichtige Verkehrsachsen rasch erreichbar sind.

Insgesamt vereint diese Wohnung **modernen Wohnkomfort**, eine **ruhige Lage** und eine **exzellente Anbindung** – eine attraktive Immobilie für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap