

## **SANIERTE 2,5 ZIMMER BEI U3 ENKPLATZ**



**Objektnummer: 1693/265**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	869,74 €
<b>Kaltmiete</b>	983,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,87 €
<b>USt.:</b>	11,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH









## Objektbeschreibung

Diese **sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **4. Stock (OHNE Lift)** einer **gepflegten Neubau-Wohnhausanlage aus 1948**. Es wurde gerade eine **NEUE Küche samt Geräten** eingebaut, das **Bad wurde komplett umgebaut** und die Wohnung wurde **neu ausgemalt**. Die Wohnung besticht durch die **Nähe zur Ubahn (U3)**, die **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie den **praktischen Grundriss**.

**Die sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 50m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

- Vorzimmer/Gang
- separate NEUE Küche mit Fenster
- 1x großes Wohn-/Esszimmer
- 1x ruhiges Schlafzimmer (zum Innenhof gerichtet)
- ein NEUES Tageslicht-Bad mit großer Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- ein separates WC mit Waschbecken

### **Ausstattung:**

- NEUE vollausgestattete KÜCHE mit allen Geräten
- Laminatboden
- NEUE hochwertige Fliesen im Bad
- mehrfachverglaste Fenster

- Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

#### **Info zu Energiekosten:**

**Der Vermieter hat für Gas und Strom einen Preisgarantievertrag abgeschlossen, den er gerne so weitergibt.**

**Die Kosten für Strom und Gas betragen ca. EUR 140€ pro Monat welche der Vermieter weiterverrechnen wird.**

#### **Kosten:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und 10% USt.: **EUR 995,-**
- Kautio**n**: **3x BMM**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

#### **Hinweis zum Bildmaterial:**

Ein Teil unserer Fotos und Visualisierungen wurde KI-unterstützt erstellt oder bearbeitet. Sie dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

### **Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap