Wohnen mit Stil und Komfort – Ihr neues Zuhause in Simmering!

Objektnummer: 96226

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kobelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,95 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	9,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.218,70 €
Kaltmiete (netto)	1.771,00 €
Kaltmiete	2.017,00 €
Betriebskosten:	246,00 €
USt.:	201,70 €

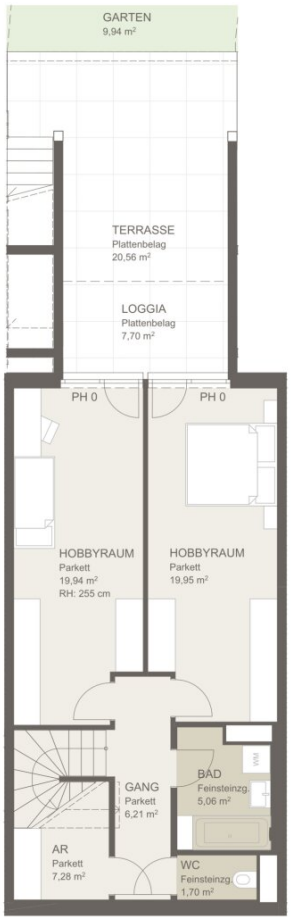
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

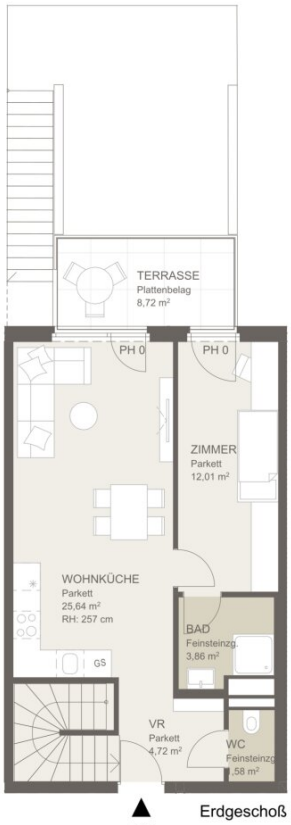
Ihr Ansprechpartner

Egon-Adrian Toth, B.A.

TÜR 10
Übersichtsplan Garten
Maßstab 1:200



Untergeschoß



Erdgeschoß

10 ~~(11)~~

TÜR10

Wohnräume	107,95 m²
Loggia	7,70 m²
Terrasse	29,28 m²
Garten	9,94 m²

Maßstab 1:100
Stand 17.04.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Bade-wanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Angaben und können sich durch die Die geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jeden Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in der Kobelgasse 9 – ein Ort, an dem urbanes Flair auf charmante Wohnatmosphäre trifft. Im pulsierenden 11. Bezirk Wiens entsteht ein modernes Wohnprojekt, das mehr als nur vier Wände bietet – hier erwartet Sie Lebensqualität, die begeistert.

WUNDERSCHÖNE WOHNUNGEN IN TOLLER LAGE.

Genießen Sie die Vorzüge eines aufstrebenden Stadtteils mit perfekter Anbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und moderner Infrastruktur. Ob Single, Paar oder Familie – hier finden Sie Ihr ideales Zuhause in einem lebendigen und zugleich entspannten Umfeld.

? Holen Sie sich einen ersten Einblick ins Projekt!

DAS PROJEKT

Insgesamt entstehen 25 moderne Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 44 m² und 110 m², verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Jede Wohnung überzeugt durch großzügige Grundrisse und Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen, Loggien oder Gärten – perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Zusätzlichen Komfort bieten eine hauseigene Tiefgarage, praktische Kellerabteile sowie ein Fahrradabstellraum.

- 25 Wohnungen
- Wohnflächen von 44 m² bis 110 m²

- 2–4 Zimmer
- Freiflächen: Gärten, Balkone, Terrassen oder Loggien
- 30 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis: HWB: 24 kWh/m²

DIE AUSSTATTUNG

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküchen
- 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz

zzgl. Heizkosten € 107,95 netto + € 21,59 Ust. = € 129,54 brutto

zzgl. Warmwasser € 45,34 netto + € 4,53 Ust. = € 49,87 brutto

BEZIEHBAR AB SOFORT

BEFRISTUNG: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Hier mieten Sie nicht nur eine Wohnung – Sie gewinnen ein neues Zuhause in einem modernen Wohnprojekt mit hoher Lebensqualität.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.