

**3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage im 1110!  
Wohnen am Leberberg - im Grünen und doch zentral.**



A0203771

**Objektnummer: 3479\_1501**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	95,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.444,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.149,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.444,53 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

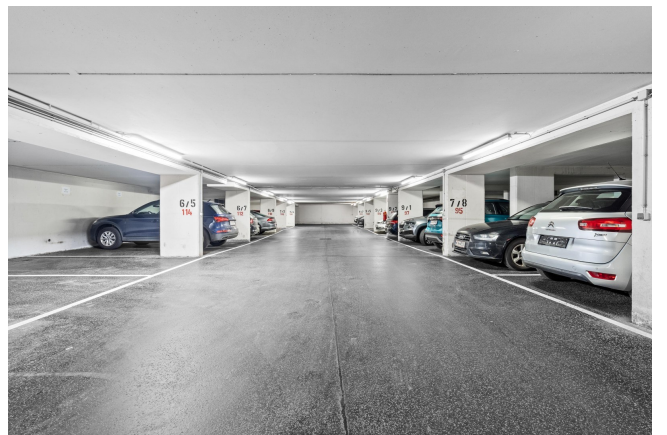
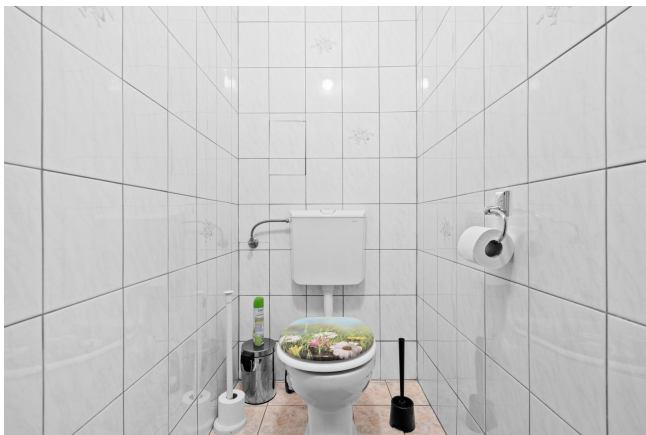
RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

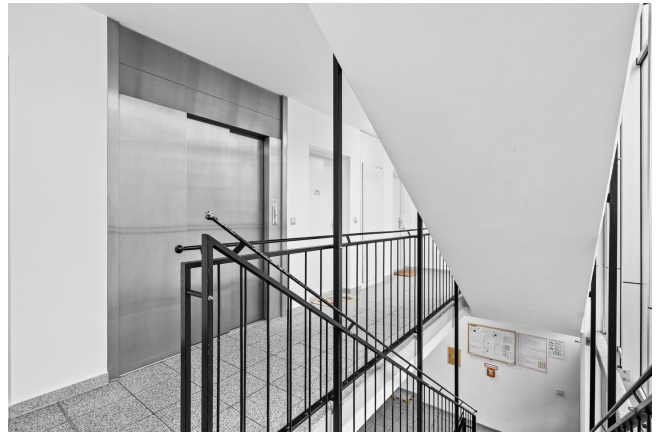
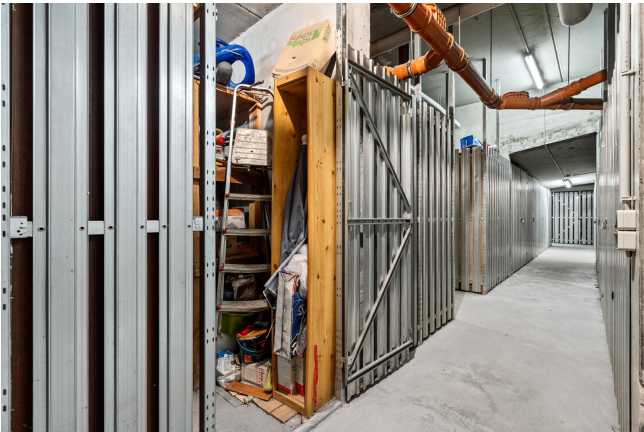
T +43/1/9346654 00  
H +43 676 841 54 36 00















## Objektbeschreibung

Wohnen am Leberberg ! Zwischen Großstadt und Erholungsraum am Leberberg im Herzen von Simmering haben wir diese helle, geräumige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage für Sie. Stellen Sie sich vor, Sie kommen aus Ihrer Wohnung und finden sich in einer grünen Oase wieder, wo autofreie Wege zum spazieren und liebevoll gestaltete Grünflächen zum verweilen einladen. Top Features: - perfekte Lage am Leberberg - 3 separat begehbare Zimmer, zwei mit Ausgang zum Balkon - voll ausgestattete moderne Küche (2023) - Bad mit Wanne (2024 teilsaniert) - WC separat - AR - Geräumiges Vorzimmer - 9m2 Balkon - ein großes Kellerabteil (5m2) - Außenjalousien (2021) - S-Bahn (Kaiserebersdorf), Bim (11, 71) , Bus (71)- ums Eck - Stellplatz in Tiefgarage (kann für 110,0€ monatlich gemietet werden) Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/S7Xp> Infrastruktur: Alles ist innerhalb von 15 Minuten erreichbar - eine privilegierte Lage in Wien - Simmering, einem Stadtteil, der urbanes Leben mit der Nähe zur Natur verbindet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nahtlos, sodass die Wiener Innenstadt oder Flughafen innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind. Dank einzigartiger Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte in unmittelbarer Nähe in 5 - 10 Min. zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für Lebensqualität und Vielfalt. Anfragen: Voraussetzung für die Anmietung dieser Wohnung sind selbstverständlich angemessene finanzielle Verhältnisse, die auch belegt werden müssen. Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers, sind wir einseitig nur für den Vermieter tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1149	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	164,21	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	16,42	
Gesamtbetrag		€	1444,53

Heizwärmebedarf: 72.9 kWh/(m²a)  
Klasse Heiz C  
wärmeebedarf:

Faktor Gesa 1.35  
mtenergieeff  
izienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeff  
izienz: