

## Helle und gut geschnittene Zwei-Zimmer Erdgeschosswohnung



**Objektnummer: 2060**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,63 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 14,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	860,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	702,14 €
<b>Kaltmiete</b>	782,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,33 €
<b>USt.:</b>	78,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH

Erdbergstrasse 52-6  
1030 Wien

T +43 660 8368 763  
H +43 660 8368 763  
F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

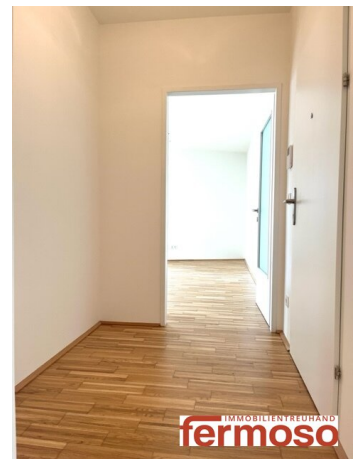


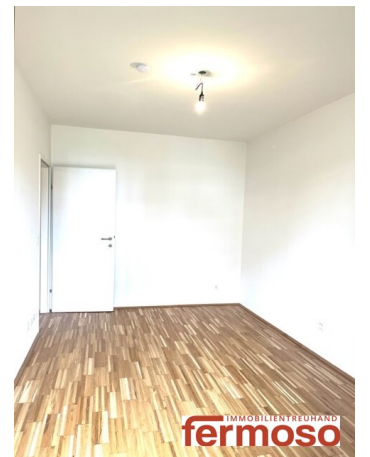
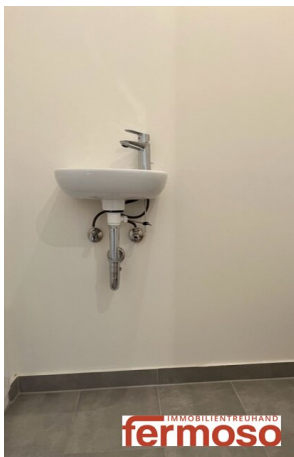
IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**





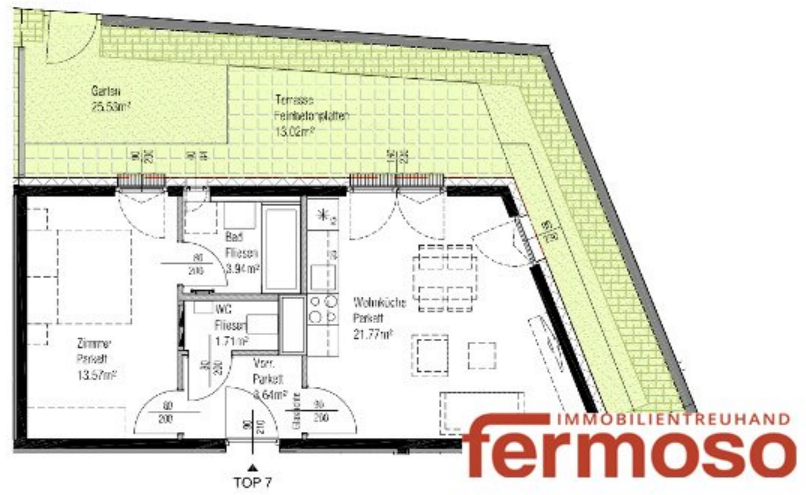




**TOP** 7  
**Stiege** 1  
**Geschoß** EG

WNFL ca. 44,53 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 13,02 m<sup>2</sup>  
 Garten ca. 25,53 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**





## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine sehr gut geschnittene und moderne 2-Zimmer-Ergeschosswohnung mit hellem Wohnraum inkl. moderner Einbauküche (Kühl-Gefrierkombination, Backofen, Herd, Spülmaschine), von wo aus man in den eigenen Garten gelangt. Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße.

Das Badezimmer ist modern und hochwertig ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sowie eine Duschwanne und ein Fenster für Tageslicht und Frischluft im Badezimmer. Der Zugang zum Badezimmer erfolgt über das großzügige Schlafzimmer, ein separates WC mit Handwaschbecken befindet sich auf dem Flur. Vom Schlafzimmer gelangt man ebenfalls in den Garten.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen und neuem Gebäudekomplex (Baujahr 2021), welcher mit einem Aufzug ausgestattet ist. Ein Fahrradkeller steht den Hausbewohnern zur freien Verfügung, ebenso ein Kinderwagenabstellraum. Ein Stellplatz für KfZ kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden, zu jeder Wohnung gehört selbstverständlich auch ein eigenes Kellerabteil/Einlagerungsraum.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

**Lisa Gehringer**  
**0660 - 83 68 763**  
[lg@fermoso.at](mailto:lg@fermoso.at)

Einzelbesichtigungen sind flexibel und spontan möglich.

3 MM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

-----

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, welche auf der ersten Seite des Exposés genannt ist, gebunden.

#### KONSUMENTENINFORMATION:

Aufgrund der neuen EU- Richtlinie vom 13. Juni 2014, möchten wir Sie darüber informieren, dass wir Ihnen Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Ein kurzes Informationsvideo hierzu finden Sie unter:

<https://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Sämtliche Angaben wurden uns vom Abgeber bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

#### **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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap