

## **Großzügig geschnittene Drei-Zimmer Wohnung mit sehr großem Balkon**



**Objektnummer: 3229**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand 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>	76,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.458,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.175,77 €
<b>Kaltmiete</b>	1.325,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,71 €
<b>USt.:</b>	132,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH

Erdbergstrasse 52-6  
1030 Wien

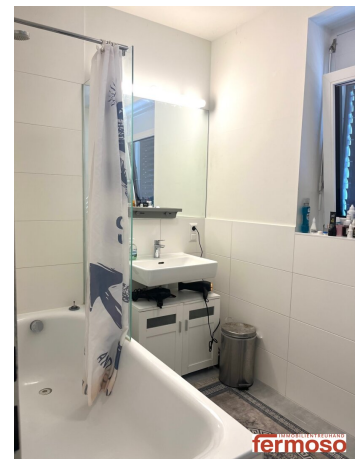
T +43 660 8368 763  
H +43 660 8368 763  
F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







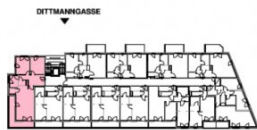


IMMOBILIENREUHAND  
**fermoso**

**WOHNHAUSANLAGE**  
1110 WIEN DITTMANNASSE 4

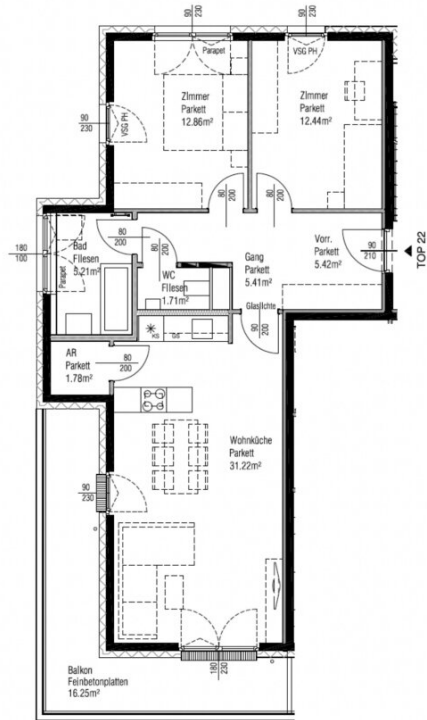
**TOP** 22  
**Stiege** 1  
**Geschoß** 2.OG  
WNFL ca. 76,05 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 16,25 m<sup>2</sup>

**2.OBERGESCHOSS**



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abfeinerung vorbehalten  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermaße sind Architekturlicht  
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundaussstattung  
Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen  
Unverbindliche Plankopie

Stand: 24.02.2021



## Objektbeschreibung

**Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, die Vermietung erfolgt unmöbliert (nur Küche verbleibt). Besichtigungen sind nach Absprache mit dem aktuellen Mieter flexibel möglich, verfügbar wird die Wohnung ab dem 01.09.2024 sein.**

Zu vermieten ist eine sehr gut geschnittene und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hellem Wohnraum inkl. moderner Einbauküche (Kühl-Gefrierkombination, Backofen, Herd, Spülmaschine) und Abstellraum. Der großzügige Balkon verläuft um den Wohnraum. Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße.

Das Badezimmer mit Tageslicht ist modern und hochwertig ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, sowie eine Duschwanne. Ein separates WC mit Handwaschbecken befindet sich auf dem Flur. Die beiden Schlafzimmer sind nahezu gleich groß, sodass sich die Wohnung auch als WG nutzen lässt.

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.

Eine Vertragserstellungsgebühr i.H.v. EUR 269,00 wird einmalig von der Hausverwaltung erhoben.

3 MM Kautions, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 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-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.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 <3.000m

### **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