

**BEFRISTET VERMIETET bis 04/2025 - 3 Zimmer Wohnung
inkl. Einbauküche in ausgezeichneter Lage im 11. Wiener
Bezirk**



Objektnummer: 5387/6902

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	129,00 €
USt.:	16,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

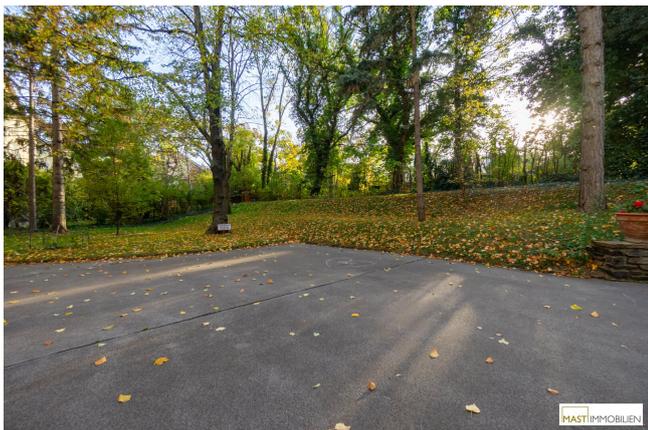
MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn



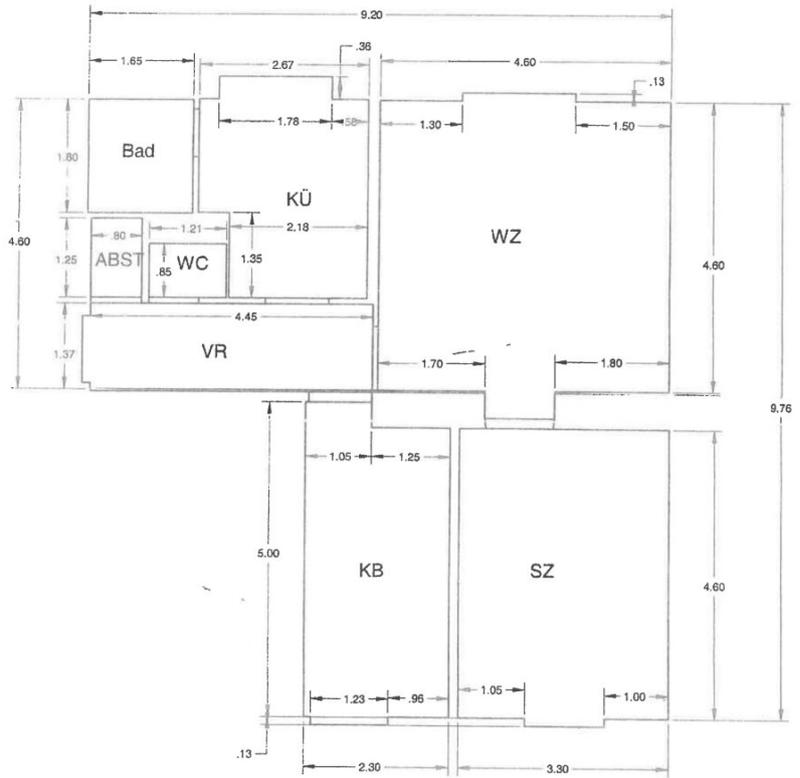












Objektbeschreibung

Optimal Aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung im 11. Wiener Bezirk.

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen des 11. Wiener Bezirks!

Diese optimal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer hervorragenden Lage und bietet Ihnen sowohl Komfort als auch Funktionalität.

Highlights der Wohnung:

- **befristet vermietet bis 04/2025**
- **optimale Raumaufteilung**
- **Schlafräume in Hofausrichtung**
- **Wohnzimmer & Küche straßenseitig**
- **2018 zur Gänze saniert***
- **Echt Holz Parkett inkl. Dämmung in Fischgrät**
- **Neue KS Fenster vor 6 & 15 Jahren (hofseitig & straßenseitig)**
- **straßenseitige Fenster inkl. Insektengitter**
- **sämtliche Leitungen erneuert**
- **kein Richtwertmietzins**
- **Top Infrastruktur**

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ca. 6 m² und bietet ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Klassisch und immer noch beliebt, gibt es eine separate Küche im Ausmaß von ca. 9 m². Weiters verfügt die Wohnung über 2 Schlafzimmer in Hof- & Ostausrichtung mit einer Größe von ca. 14 m² und 12 m². Das Wohnzimmer in SW Ausrichtung verfügt über ca. 22 m² und wurde ebenfalls mit dem hochwertigen Echt Holz Parkett im Fischgrätenmuster veredelt. Selbstverständlich befindet sich ein Abstellraum in der Wohnung. Auch ein dazugehöriges Kellerabteil (ca. 5 m²) exakt unter der Wohnung sind Bestandteil der Wohnung.

Infrastruktur:

- Schnellbahn: S2 & S7 "Geiselbergstraße" (Entfernung: ca. 300 m)
- U Bahn Linie: U3 "Zippererstraße" (Entfernung: ca. 250 m)
- Straßenbahnlinie: 71 "Simmeringer Hauptstraße" (Entfernung: ca. 250 m)

Nahversorger & Geschäfte des täglichen Bedarfs:

Sei es eine BILLA Filiale auf der Simmeringer Hauptstraße, Gasthäuser, Apotheken oder "Dinge" des täglichen Bedarfs, Sie erreichen alles binnen weniger Gehminuten.

Das **Einkaufszentrum Simmering** ist ca. 600 m von der Liegenschaft entfernt und bietet ebenfalls zahlreiche Geschäfte.

- Apotheke: ca. 200 m
- Straßenbahn: ca. 200 m
- Bahnhof: ca. 300 m
- U Bahn ca. 250 m

Schulen / Bildung:

- Kindergarten "*Sedlitzkygasse 26*"
- Volksschule "*Gottschalkgasse 10*"

- Neue Mittelschule "Enkplatz 2"
- Neue Mittelschule Schwerpunkt Sprache & Sport "Enkplatz 4/1"

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: nach Absprache

Details Mietvertrag:

Das Objekt ist bis 04/2025 befristet für 850,-- € inkl. BK vermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.