

EXPOSÉ

NEUWERTIG, Penthouse-Feeling mit Weitblick und großer Sonnenterrasse,
Dachgeschoss, 2 Zimmer, Tiefgarage optional, hochwertigste Ausstattung



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Land: Österreich

Adresse: 1110 Wien, Simmering

Baujahr: 2020

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62,42 m²

Gesamtfläche (ca.): 100,25 m²

Kaltmiete pro m²: 9,18 €

Kaltmiete
€ 1.154,-

Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Dachgeschosswohnung

> Wien, Simmering

> 2 Zimmer

> 62,42 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6563



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	1110 Wien, Simmering - Schwechat, Simmering
Baujahr	2020
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,42 m ²
Gesamtfläche (ca.)	100,25 m ²
Kaltmiete	1.154,- €
Kaltmiete pro m ²	9,18 €
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Etage	4
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	2026-11-29
Energieausweis Baujahr	2020
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	35,19 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Rollladen	ja
Kabel / Sat-TV	ja

Keller (ca.)	2,64 m ²
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	neuwertig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Mieter	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

> Dachgeschosswohnung

> Wien, Simmering

> 2 Zimmer

> 62,42 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6563



Objektbeschreibung:

EIN ZUHAUSE ZUM DURCHATMEN - HELL, MODERN UND OFFEN

"Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter überzeugt durch hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen und ein besonderes Wohngefühl auf höchstem Niveau"

Objektdaten:

Wohnfläche

62,42 m²

Terrasse

35,19 m²

Kellerabteil

2,64 m²

Zimmer

2

Verfügbarkeit

Ab sofort

Miete

EUR 1.154,-- inkl. Betriebskosten und USt.

Garage (optional)

EUR 90,-- monatlich

Heizung

Fernwärme / Fußbodenheizung

Warmwasser, Heizung und Strom werden je nach Verbrauch direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

* Vorschreibung Akonto ab 1.7.2025

* Heizung, Warmwasser, Kaltwasser : EUR 71,32 inkl MwSt.

Ausstattung & Highlights:

- * Großzügige Terrasse direkt vom Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar
- * Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen
- * Teilweise möbliert
- * Badezimmer mit Wanne und Fenster
- * Separates WC
- * Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- * Dreifach isolierverglaste, bodentiefe Fenster
- * Sehr helle und freundliche Wohnatmosphäre
- * Elektrische Außenraffstores / Raffrollos
- * Optionaler Tiefgaragenplatz im Haus verfügbar

Lage:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Dreherstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Nähe zur Ettrichstraße sowie zur Stadtgrenze von Schwechat bzw. Niederösterreich bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit.

Diese Dachgeschoss-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die großzügige Terrasse, sondern auch durch die ausgezeichnete Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- * Buslinien 79A, 79B und 17B in wenigen Gehminuten erreichbar
- * Straßenbahnlinien 11 und 71 mit schneller Verbindung Richtung Simmering, Zentralfriedhof und Innenstadt
- * Gute Anbindung Richtung Schwechat und Flughafen Wien
- * Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich nur ca. 2-5 Gehminuten entfernt.

NAHVERSORGUNG & EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

- * Billa Supermarkt
- * Lidl Österreich
- * Penny Supermarkt

Mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine fußläufige Nahversorgung im Alltag.

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Simmering
- > 2 Zimmer

- > 62,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6563



GESUNDHEIT & MEDIZINISCHE VERSORGUNG:

- * Franziskus-Apotheke
- * Regenbogen-Apotheke
- * Einige Praktische Ärzte im Umkreis in Gehdistanz
- * Ärztezentrum Schwechat
- * Ärztezentrum-Simmering

Damit ist eine ausgezeichnete medizinische Versorgung in der näheren Umgebung gewährleistet.

"Die hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten, Apotheken sowie einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Singles und Paare mit urbanem Lebensstil."

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Ing. Robert Posch
Posch Immobilien
Tel.: 0699 15115000

E-Mail: office@posch-immobilien.at

Bitte um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Immobilie erfolgreich vermieten oder bestmöglich verkaufen?

Wir sind spezialisiert auf die Vermietung und den Verkauf von Wohnimmobilien und begleiten Sie kompetent, persönlich und engagiert bis zum erfolgreichen Abschluss.

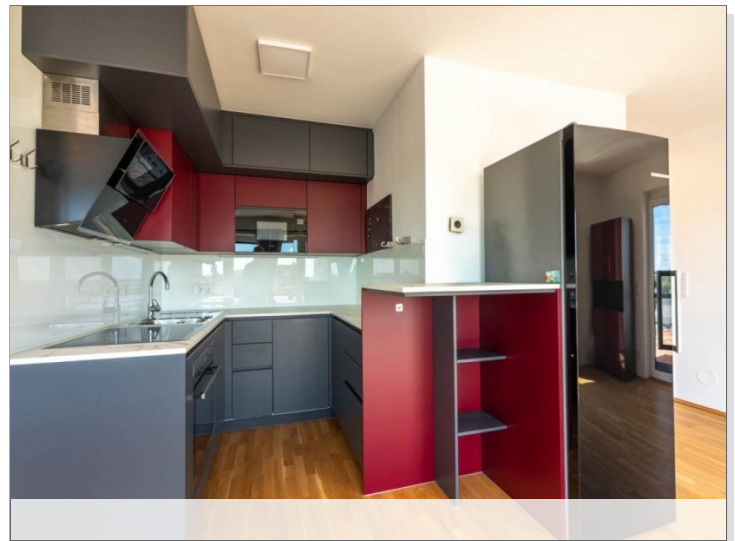
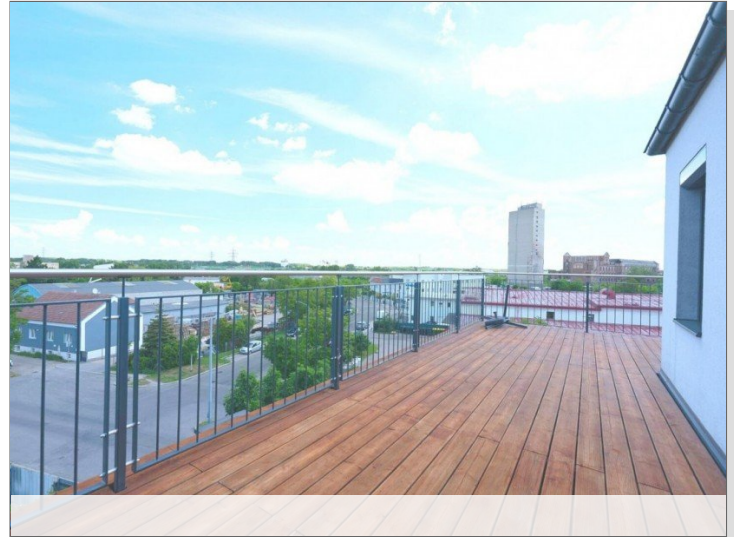
Kontaktieren Sie uns - wir beraten Sie gerne! , Ing. Robert Posch
0699/15115000

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Lagebeschreibung:

Dreherstraße , Ettrichstraße, Schwechat Grenze

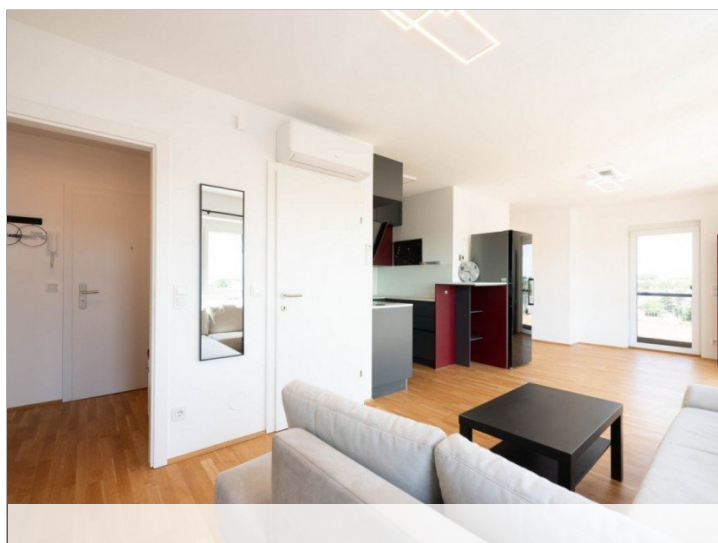
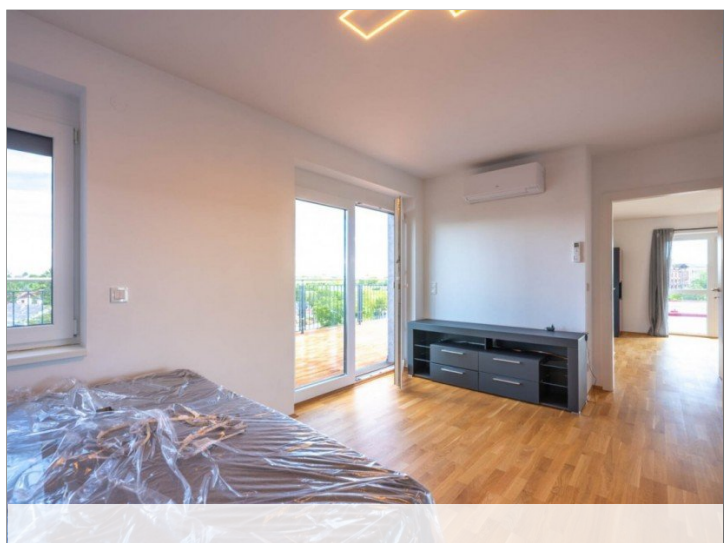
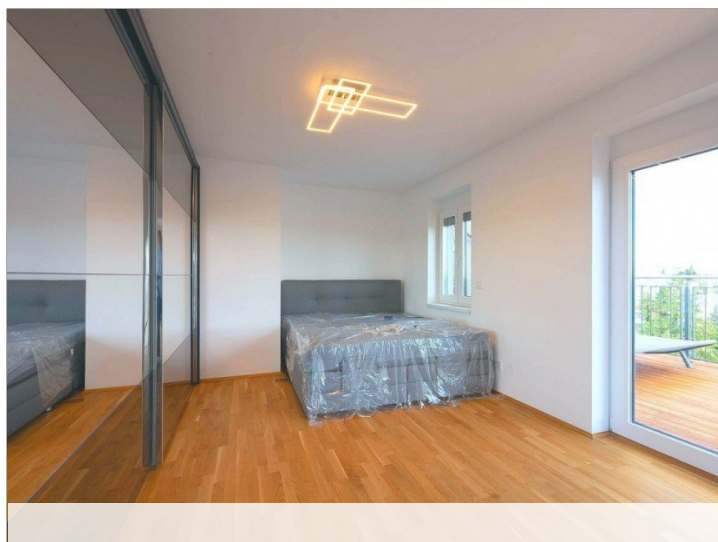
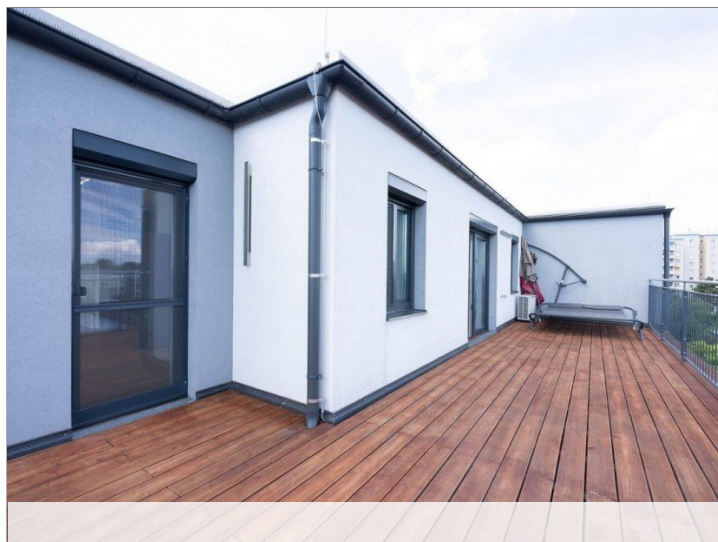
Objektbilder:



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Simmering
- > 2 Zimmer

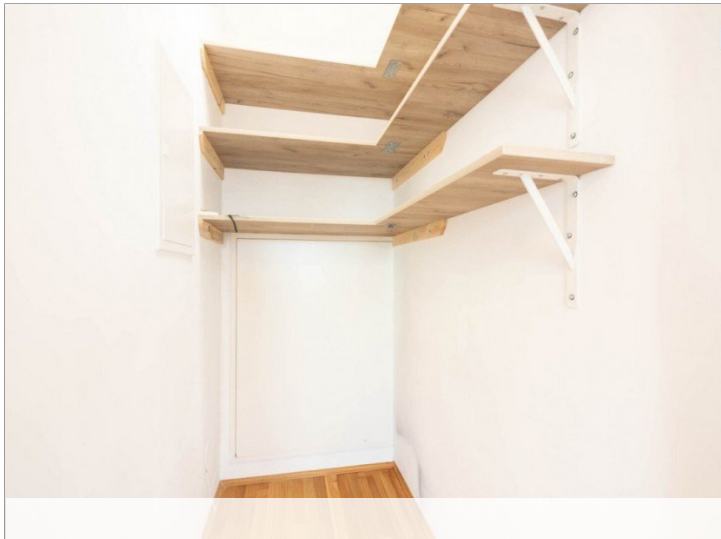
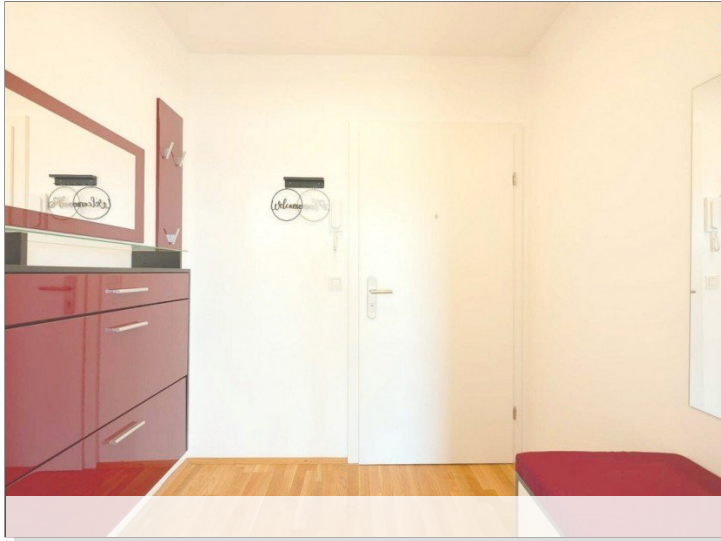
- > 62,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6563



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Simmering
- > 2 Zimmer

- > 62,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6563



Eckdaten

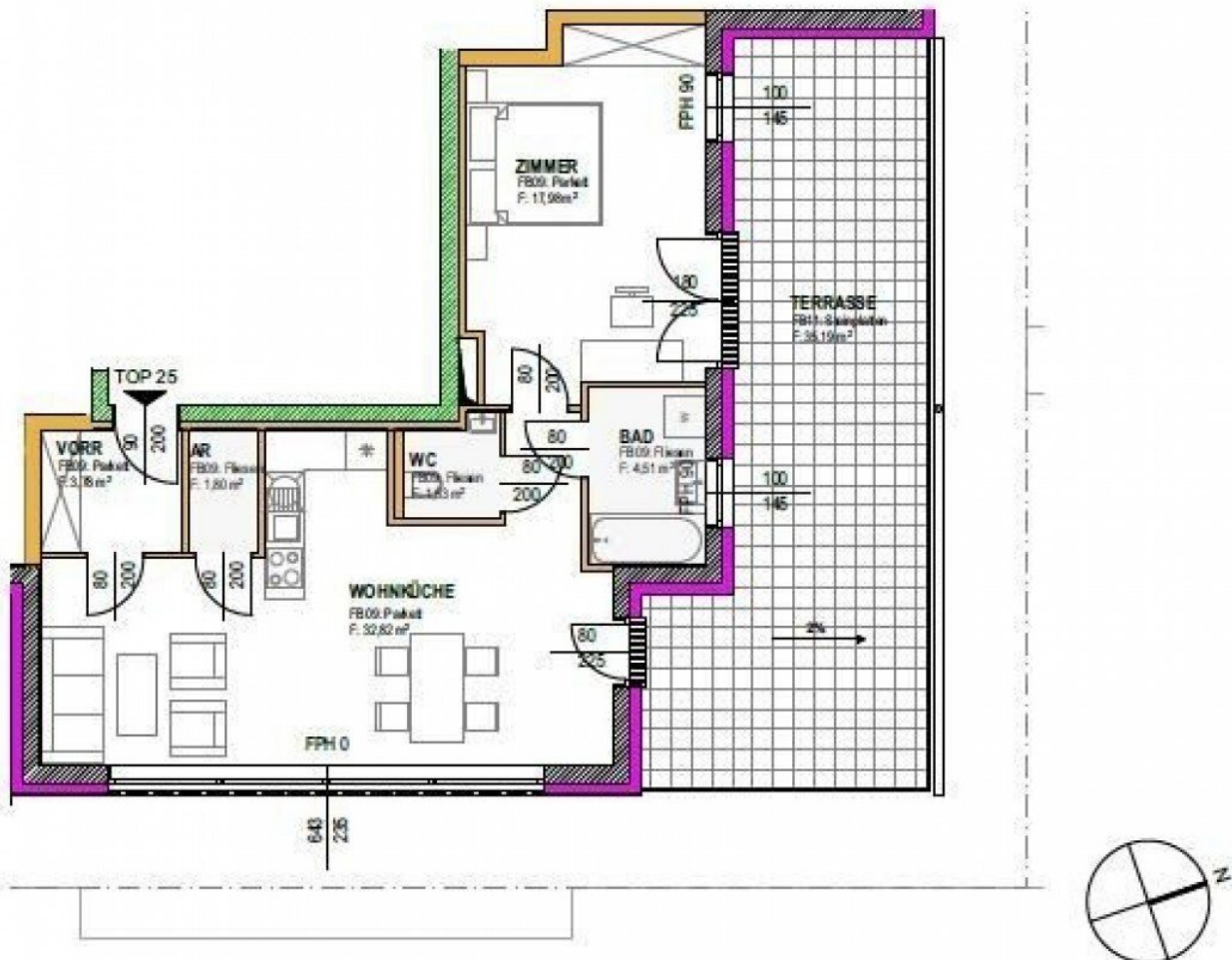
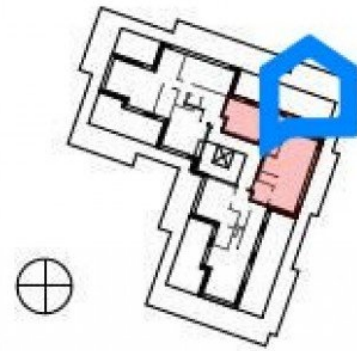
- > Dachgeschosswohnung
- > Wien, Simmering
- > 2 Zimmer

- > 62,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6563



Dachgeschoss

TOP 25	
62,42 m ²	WNF
35,19 m ²	Terrasse
2,64 m ²	Keller



Maße prüfen, Naturmaße nehmen! Alle Maße sind Rohbaumaße und nicht als Grundlage für die Einrichtung zu verwenden! Sinnliche Änderungen vorbehalten! Die dargestellten Flächenangaben beruhen auf den Unterlagen der Bauherren und sind nicht verbindlich.

M 1:100 0 1 2 3 4 5m

Stand: 14.02.2019

