

## **Balkonwohnung in Nähe des Flughafens!**



**Objektnummer: 79732**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rudolf-Simon-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,83
Gesamtmiete	815,35 €
Kaltmiete (netto)	636,84 €
Kaltmiete	741,23 €
Betriebskosten:	104,39 €
USt.:	74,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH

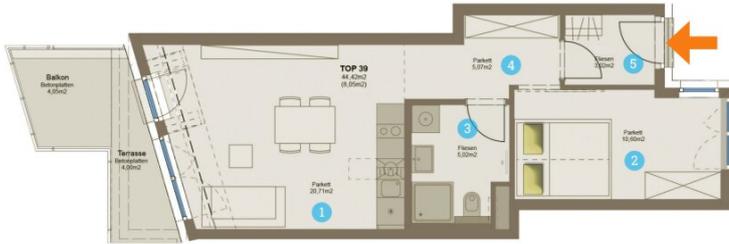






EIN PROJEKT VON

**Whitestone**  
GROUP



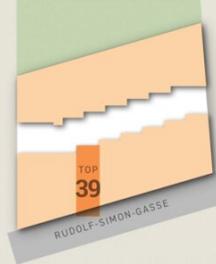
Kein Ausführungsplan. Maße sind Rohbaumaße (ohne Verputz); zulässige Bautoleranzen betragen 1-3 cm; Maße ohne Gewähr. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten. Alle dargestellten Pflanzen und Einrichtungsgegenstände sind, mit Ausnahme der Badezimmer, Möblierungsvorschläge und haben symbolhaften Charakter. Raumhöhe ca. 2,5 m.

WOHNHAUS  
1110 WIEN  
Rudolf-Simon-Gasse 9

# Condo 11

Top 39 DG1 Straßentrakt

44,42 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
4,05 m<sup>2</sup> Balkon  
4,00 m<sup>2</sup> Terrasse



1	WOHNSCHALFRAUM	20,71 m <sup>2</sup>
2	ABSTELLRAUM	10,60 m <sup>2</sup>
3	BAD / WC	5,02 m <sup>2</sup>
4	FLUR	5,07 m <sup>2</sup>
5	VORRAUM	3,02 m <sup>2</sup>
GESAMT		44,42 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **Balkonwohnung in Nähe des Flughafens!**

Das Projekt **Rudolf-Simon-Gasse 9** in der Nähe von Schwechat überzeugt mit seinen optimalen Grundrissen und moderner Ausstattung. Das Projekt liegt am Rande des 11. Bezirks und ist nur einen Sprung vom Flughafen Wien entfernt. In nur 20 Minuten erreicht man diesen mit der Schnellbahn. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs wie BILLA oder LIDL, sowie Restaurants und Cafés.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung, welche sich in eine großzügige Wohnküche, in ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie in ein großes Schlafzimmer und einen Vorraum unterteilt. Der Balkon sorgt für Entspannung im Freien!

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

## **Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:**

- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Innenbeschattung
- Heizung mit Fernwärme
- Echtholz- Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modern gestaltetes Bad mit Dusche
- vollausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler

## **Das Haus bietet Ihnen folgendes:**

- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Buslinie 71B, 71A, 79A, 79B

Straßenbahnlinie 11, 71

Bahnhof Kaiserebersdorf

Strom, Warmwasser und Heizkosten werden nach Verbrauch verrechnet!

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

## **Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <1.250m

Krankenhaus <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <6.250m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap