

*** 3 Zimmer * Wiener Stadtgrenze * Balkon/Loggia * KFZ
Garagenplatz ***



Balkon

Objektnummer: 6547/4045

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Bruno-Simlinger-Gasse 11-13
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,57 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	789,30 €
Kaltmiete	1.100,00 €
Betriebskosten:	310,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

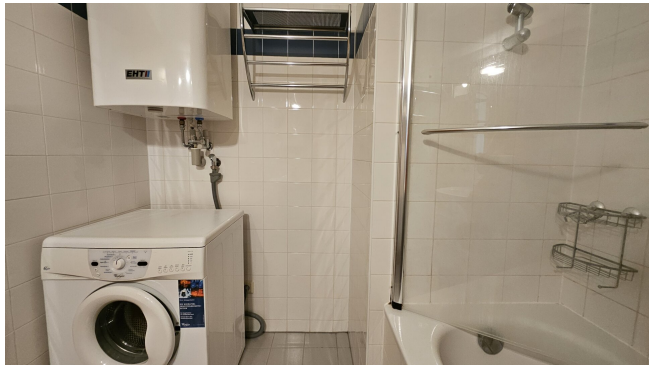


Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG



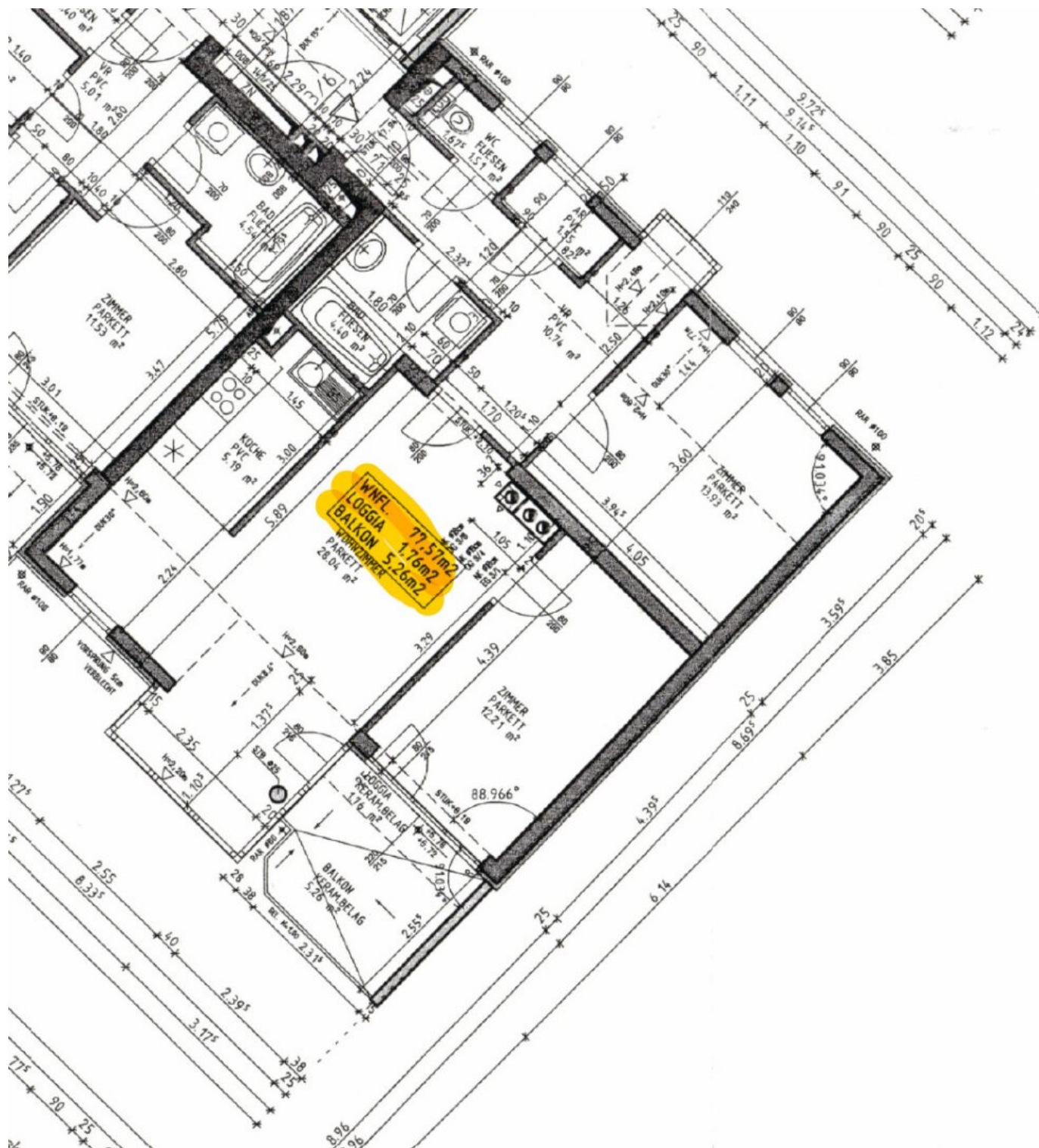












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **3 Zimmer**, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, WC, Vorraum, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküche
- Parkettböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- **Küche inkl. Gerätschaft**
- zugeordnetes **Kellerabteil** mit rund 6 m²
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Balkon/Loggia** mit rund 7 m²
- **1 KFZ Garagenplatz inklusive**

Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in Dachgeschoß eines barrierefreien Wohnhauses und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss.

Durch den Vorraum gelangen Sie linkerhand in das WC sowie in den Abstellraum. Rechterhand steht Ihnen das Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Weiters gelangen Sie in ein Kinder/Schlafzimmer sowie in die Wohnküche und einen weiteren Zimmer (von beiden Zimmern gelangen Sie auf den Balkon/Loggia). Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einem zugeordneten Kellerabteil sowie einen KFZ Garagenplatz.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Beheizt wird diese Wohnung mittels Fernwärme, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Warmwasserboiler welcher in Badezimmer situiert ist.

Verkehrsanbindung:

Gerasdorf bei Wien verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 1 Minute erreichbar, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die Fahrt von/nach "Wien Praterstern" 19 Minuten oder "Wien Mitte" rund 23 Minuten. Der Bahnhof Gerasdorf liegt mit dem Auto ca. 5 Minuten entfernt und bietet ausreichend Parkplätze. Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 5 Minuten.

Bus 124: Süßenbrunn - Gerasdorf Postamt - Gerasdorf Mozartweg

Bus 125: Leopoldau U1 Anbindung - Gerasdorf Postamt - Stammersdorf - Strebersdorf Bahnhof

Schnellbahn S2: Laa/Thaya - Mistelbach - Gerasdorf - Praterstern - Wien Mitte - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur und eine Apotheke als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Auch der Golf-Club Süßenbrunn als auch der Süßenbrunner Badeteich ist mit dem Auto in 7 Minuten erreichbar. In 4 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Gerasdorfer Badeteich.

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 <2.825m
Apotheke <250m
Klinik <4.975m
Krankenhaus <3.300m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <425m
Universität <2.800m
Höhere Schule <5.175m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <2.825m

Sonstige

Bank <275m
Geldautomat <275m
Post <325m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.275m
Bahnhof <1.475m
Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap