

**Mietkauf auch möglich - Provisionsfreie  
Maisonettewohnung mit Terrasse 12,5 m<sup>2</sup> - Neubau -  
Erstbezug: 4 Zimmer - Luftwärmepumpe, PV und Solar!**



Fitnessraum

**Objektnummer: 16694**

**Eine Immobilie von Valorous Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordostbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,23
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	172,50 €
USt.:	17,25 €
Provisionsangabe:	

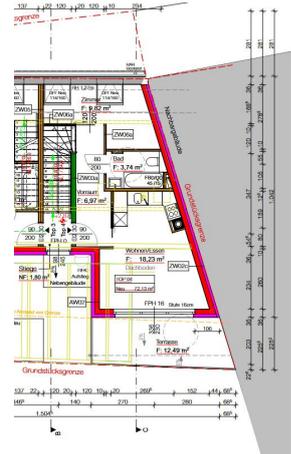
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Birgit Hofbauer Domin







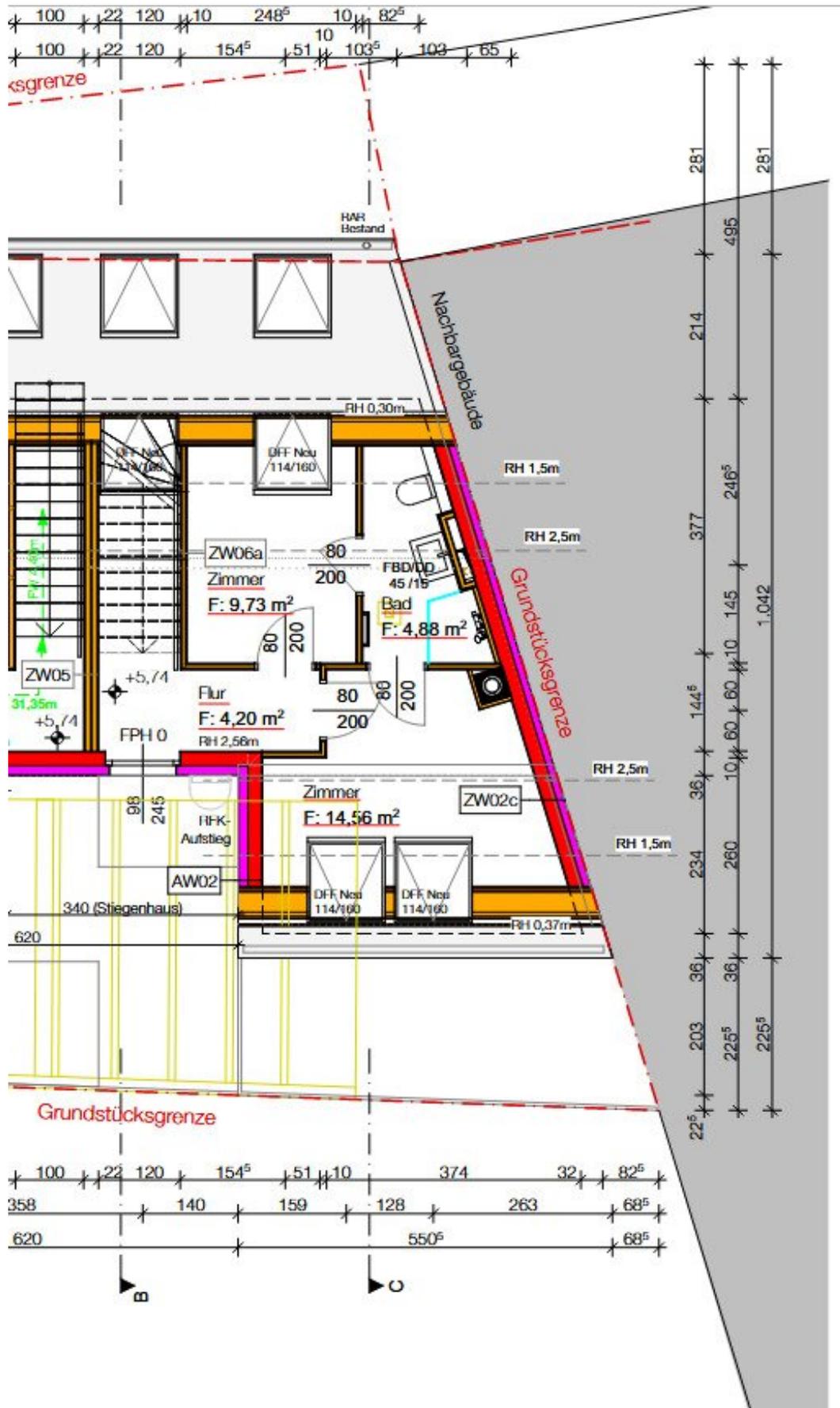












## Objektbeschreibung

### **Süßenbrunn - energieeffiziente Eigentumswohnung in Mehrparteienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten, Fitnessraum und Sauna steht im Keller zur Verfügung**

Zum Verkauf steht eine toll geplante 4 Zimmerwohnung in Süßenbrunn, die hochwertige Küche ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Beim Bau wurden sehr hochwertige Materialien verwendet, italienischer Marmorbelag auf den Allgemeinflächen, Villeroy & Boch im Bad, hochwertiger Parkett in allen Zimmern und durchdachte Beleuchtungskonzepte bei den Stiegen ergänzen die kompakte Planung der Wohneinheit. Die beiden oberen Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum oberen Badezimmer.

[tolles Video verfügbar](#)

Die Gesamte Niedrigenergiewohnanlage in Ziegelmassivbauweise wird mit einer modernen **Zentralheizung** (Luftwärmepumpe mit PV und Solar) beheizt.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten mit Name, Telefonnummer und Anschrift bearbeiten.

Für weitere Informationen, sowie die Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Dipl. Ing. Birgit Hofbauer - Domin unter 0699/ 1616 8552 gerne zur Verfügung. E MAIL Anfragen richten Sie bitte an:  
hofbauer@valorous-immobilien.at

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.750m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <4.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap