

Sonnenverwöhntes Wohnen in Gerasdorf: 2-Zimmer-Wohlfühloase mit Südbalkon und Garage



Objektnummer: 18665

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas Scheider Gasse 16-18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	809,09 €
Kaltmiete	809,09 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

hierwohnicH Immobilien GmbH

hierwohnicH Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!



hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!

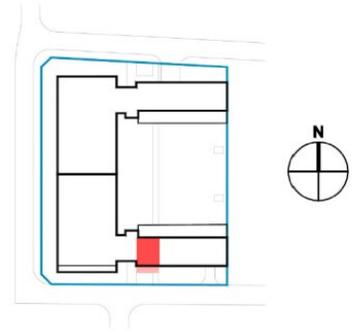
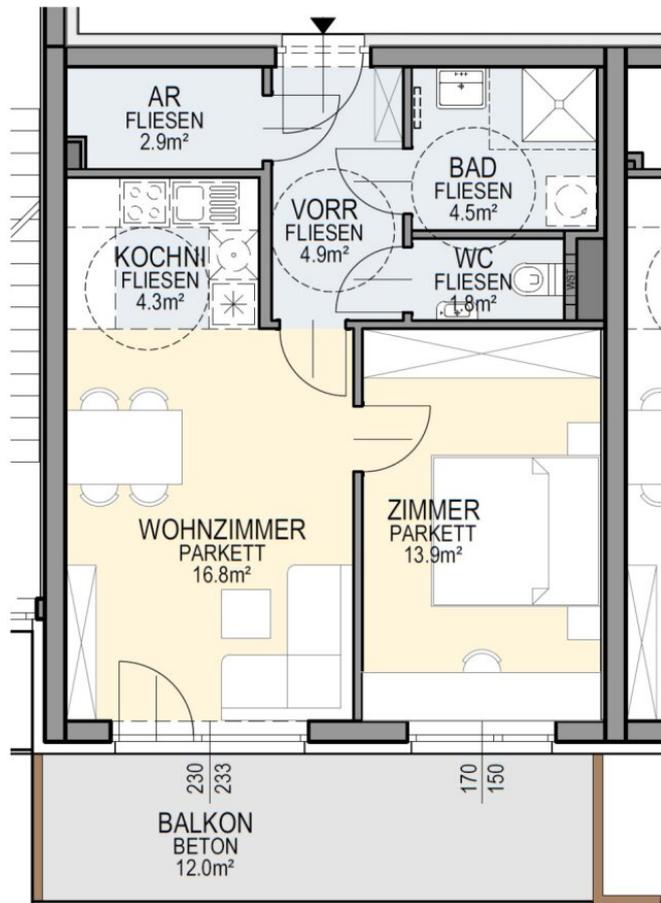


hier
wohn
ich!
wohnen
wie ich will!





Top 2.14 im 1. Obergeschoß



• **Wohnfläche: 49,1 m²**

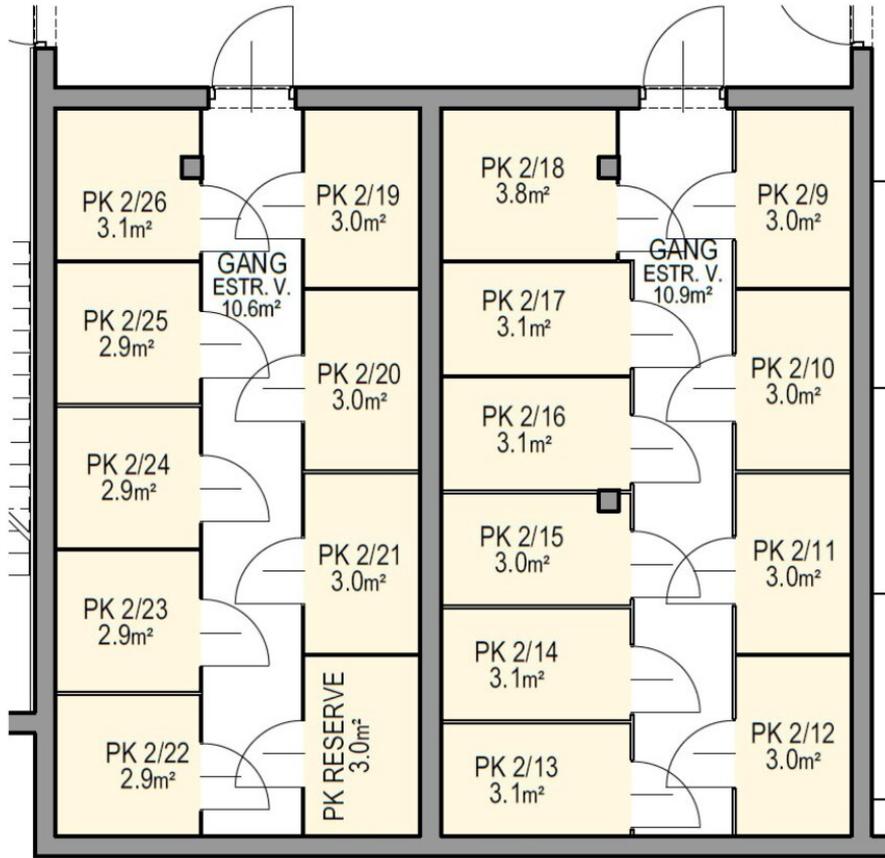
• Balkon: 12,0 m²

• Räume: 2 Zimmer

Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf

**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Lagerräume im Kellergeschoß



Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf bei Wien

**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage



Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf |



Objektbeschreibung

Sie legen Wert auf Helligkeit, Komfort und eine entspannte Umgebung nahe Wien? Dann wird Sie diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung in Gerasdorf begeistern!

Bitte zu dieser Wohnung nur schriftliche Anfragen (über die jeweilige Immobilienplattform) stellen.

Ihr neues Zuhause im Detail:

- **Helle Räume und sonniger Südbalkon (ca. 12 m²):** Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen und entspannte Stunden im Freien.
- **Durchdachte Raumaufteilung (ca. 49 m²):** Einladendes Wohnzimmer, gemütliches Schlafzimmer, moderne Küche, separates Bad und WC für maximalen Komfort, praktischer Abstellraum und zusätzlicher Stauraum im Kellerabteil.
- **Nachhaltige Heiztechnik:** Die zentrale Pelletskesselanlage mit Solarunterstützung sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und niedrige Heizkosten (HWB 30 kWh/m²a, fGEE 0,58). Pellets sind eine umweltfreundliche und CO₂-neutrale Heizalternative.
- **Neubauqualität:** Profitieren Sie von modernem Wohnkomfort im 1. Stock eines gepflegten Hauses mit nur zwei Etagen.
- **Optimaler Komfort:** Ein Garagenplatz ist bei der angegebenen Miete von 890,- bereits inkludiert

Die perfekte Lage für Ihren Alltag:

Die Thomas Scheider Gasse 16-18 in Gerasdorf bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe. Das nahegelegene G3 Shopping Resort lässt keine Wünsche offen, und die Wiener Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch öffentlich schnell erreichbar.

In Ihrer direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen:

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Sportanlagen, kulturelle Angebote und weitläufige Grünflächen für Spaziergänge und Radtouren.

Mietkonditionen:

- **Miete inkl. Garagenplatz:** € 890,- (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, exklusive Strom und Heizung).

Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns bitte schriftlich, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnicH Immobilien GmbH

office@hierwohnicH.at

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 <2.975m
Apotheke <550m
Klinik <5.200m
Krankenhaus <3.100m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <2.650m
Höhere Schule <5.325m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <2.925m

Sonstige

Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <575m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <2.125m
Straßenbahn <3.050m
Bahnhof <1.700m
Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap