# Zwei Zimmerwohnung nähe Badeteich Gerasdorf unbefristet !!!! TOP 16

Küche

**Objektnummer: 519**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2201 Gerasdorf |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 43,60 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Kaltmiete** | 756,26 € |

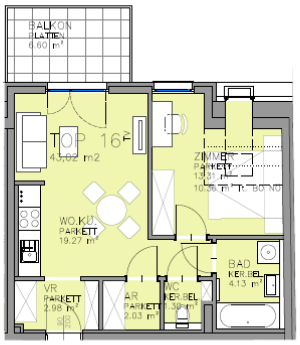
## Ihr Ansprechpartner

**Sascha Stippl**

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64
H 0699/1180 7333
F 01/273 12 64

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


BALKON
PLATTEN
6.60 m²
TOP 16
4.5.02 m2
ZIMMER
PARKETT
WO.KÜ.
PARKETT
19.27 m²
BAD
KERAMIK
4.13 m²
VR
PARKETT
2.98 m²
AR
PARKETT
2.03 m²
WC
KERAMIK

# Objektbeschreibung

BESICHTIGUNG: 30.08.2025 15h

Zum Vermietung gelangt eine sonnige Zweizimmerwohnung mit Balkon und Hofseitiger Ausrichtung.
Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen und Kellerabteilen ist barrierefrei.
Beheizt wird das Haus mittels einer modernen Gaszentralheizung über Fußbodenheizung, die Abrechnung erfolgt für jede Wohnung separat nach Verbrauch.

Die Wohnung ist ab 01.10.2025 verfügbar

Das Wohnhaus wurde 2019 fertiggestellt und bietet:
- Parkettboden
- Einbauküche inkl. aller Geräte
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschienenanschluss
- extra WC
- Garderobe

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet,zusätzlich gibt es einen Fahrradraum im Keller.
Einen Parkplatz im Innenhof ist separat zu mieten. (€ 70.- mon.)

!! Die Wohnung wird unbefristet vermietet !!

In unmittelbarer Nähe sind bereits die wichtigsten Nahversorger (Hofer, Spar, Ströck), Apotheke, Ärztezentrum, Post uvm. vorhanden. Mit der Busverbindung 125 ist die U1/S-Bahnstation Leopoldau in ca. 6 Minuten erreichbar. Für die Freizeit liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 10 Gehminuten) der Gerasdorfer Badeteich sowie das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal vor der Türe.

Da die Wohnung derzeit vom Vormieter noch bewohnt wird können wir leider nicht immer diese Besichtigen, die nächste Besichtigung findet am 30.08.2025 um 15h statt.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | | |
|---|---|---|
| Miete | € 687,51 | zzg l 10 % USt. |
| Umsatz | € 68,75 | |

zst
eue
r
---
---
---
---
Ge € 756
sa ,26
mtb
etr
ag
---
---
---
---
Hei 38.
zw 49
är kW
me h/(
bedm²
arf: a)
Kla B
sse
Hei
zw
är
me
bed
arf:
Fak0.8
tor 8
Ge
sa
mte
ner
gie
effi
zie
nz:
Kla B
sse
Fak
tor

Gesamtenergieeffizienz:

# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.