

# ? NEUBAUPROJEKT – Traumhafte Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen ?



**Objektnummer: 6556/61**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







erho Immobilien



erho Immobilien



Einrichtungsvorschlag

erho Immobilien



## Objektbeschreibung

### ? NEUBAUPROJEKT – Traumhafte Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen ?

**2201 Gerasdorf bei Wien**

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause!

Diese moderne **Doppelhaushälfte** beeindruckt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen für die ganze Familie.

**Wohnfläche: ca. 170,45 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: ca. 120 m<sup>2</sup>**

**Freiflächen: 2 Balkone + 2 Terrassen**

**Parken: 1 Carport + 1 Frestellplatz**

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- Großzügiger **Wohn- & Essbereich** mit offener Küche – ideal für Kochinsel & großen Esstisch
- Heller Eingangsbereich / Vorzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Technikraum
- Gäste-WC mit Waschtisch

#### 1. Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer / Kinderzimmer
- Helles Tageslicht-Badezimmer mit **bodengleicher Dusche**, Badewanne & WC

- 2 Balkone (je ca. 15 m<sup>2</sup>)

## 2. Obergeschoss

- 4. Schlafzimmer
- 2 sonnige Terrassen (je ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschtisch & WC

## Highlights

- ? Neubaustandard – sofort einziehen & wohlfühlen
- ? Lichtdurchflutete Räume & hochwertige Ausstattung
- ? 2 Balkone + 2 große Terrassen für Sonne den ganzen Tag
- ? Eigener Garten (ca. 120 m<sup>2</sup>) mit gemütlicher Terrasse
- ? 2 Autoabstellplätze (1x Carport, 1x Freiplatz)
- ? Familienfreundliche Lage nahe Wien

**Überzeugen Sie sich selbst – dieses Haus müssen Sie gesehen haben!**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

## ERHO Immobilien

Anita Hosmann

? 0664 / 188 27 80

?? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

? [www.erho.at](http://www.erho.at)

## **Haftungsausschluss**

Sämtliche Angaben zu Immobilienangeboten stammen von den Eigentümern bzw. Dritten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kauf- oder Mietvertrag festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap