

**OBERLISSE | WUNDERSCHÖNE GRÜNRUHELAGE |
DOPPELHAUSHÄLFTE | SCHLÜSSELFERTIG |
WOHNKELLER | EIGENGARTEN | PKW-STELLPLATZ**



Objektnummer: 1144262

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Wohnfläche:	115,52 m ²
Nutzfläche:	115,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	50,84 m ²
Heizwärmebedarf:	26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	685.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20





Obergeschoss

W D E C U S
m IMMOBILIEN



Haus 1 – Obergeschoss

Zimmer	15,82 m ²
Zimmer	11,39 m ²
Zimmer	17,88 m ²
Flur	5,21 m ²
Bad	6,28 m ²
Balkon	10,49 m ²

Wohnfläche OG gesamt **67,07 m²**



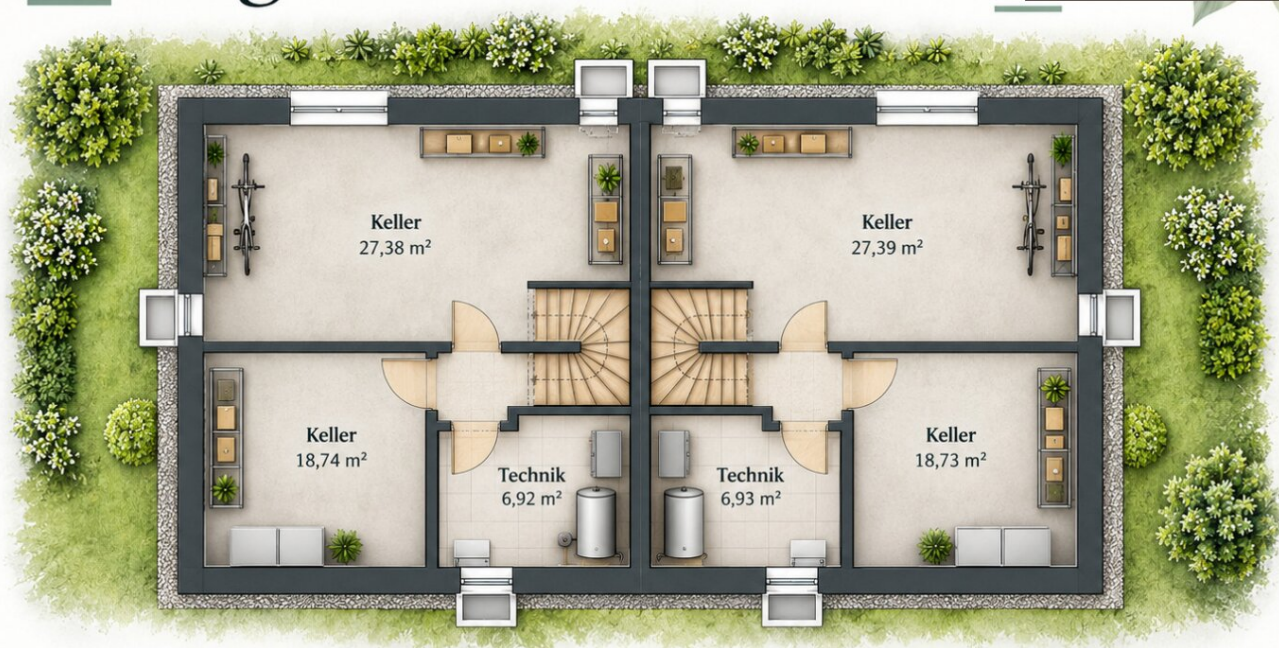
Haus 2 – Obergeschoss

Zimmer	15,83 m ²
Zimmer	11,39 m ²
Zimmer	17,89 m ²
Flur	5,21 m ²
Bad	6,28 m ²
Balkon	10,49 m ²

Wohnfläche OG gesamt **67,09 m²**

Untergeschoss

DECUS
IMMOBILIEN



Haus 1 – Untergeschoss

Keller (oben)	27,38 m ²
Keller (unten außen)	18,74 m ²
Technik (unten innen)	6,92 m ²
Kellerfläche gesamt	53,04 m²



Haus 2 – Untergeschoss

Keller (oben)	27,39 m ²
Keller (unten außen)	18,73 m ²
Technik (unten innen)	6,93 m ²
Kellerfläche gesamt	53,05 m²



Erdgeschoss

Haus 1 & Haus 2

Modernes Wohnen
mit Garten, Terrasse
und Pool.

Haus 1 – Flächenübersicht

Wohnzimmer	35,69 m ²
Küche	7,68 m ²
Abstellraum	4,06 m ²
Vorraum	8,06 m ²
Abstellraum	1,90 m ²
Abstellraum	4,06 m ²
SUMME EG	59,06 m²
Terrasse	14,77 m ²
Balkon (OG)	17,49 m ²
Keller	53,04 m ²

Haus 2 – Flächenübersicht

Wohnzimmer	35,70 m ²
Küche	7,69 m ²
Abstellraum	4,06 m ²
Vorraum	8,07 m ²
Abstellraum	1,90 m ²
Abstellraum	4,06 m ²
SUMME EG	59,10 m²
Terrasse	14,77 m ²
Balkon (OG)	17,49 m ²
Keller	53,05 m ²



Objektbeschreibung

Zuhause mit Stil, Qualität und Raum für die ganze Familie

Nur wenige Fahrminuten von Wien entfernt entsteht in **Gerasdorf** ein hochwertiges Doppelhausprojekt, das modernes Wohnen, großzügige Raumkonzepte und eine ruhige, grüne Wohnlage miteinander verbindet.

Die Doppelhaushälften werden in **solider Ziegelmassivbauweise** errichtet und **schlüsselfertig** angeboten. Sie bieten ein durchdachtes Zuhause für Familien und all jene, die Wert auf Qualität, Komfort und zeitgemäße Technik legen. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Wohnräume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf **funktionale und optimal nutzbare Grundrisse** gelegt. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben ebenso wie für individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Je nach Baufortschritt besteht zudem die Möglichkeit, persönliche Wünsche bei der Raumgestaltung noch zu berücksichtigen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf einer **energieeffizienten und hochwertigen Bauweise**. Moderne Haustechnik, Fußbodenheizung und eine effiziente Luftwärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort. Der eigene Garten, eine Terrasse mit Feinsteinzeugbelag, zwei Balkone sowie die großzügigen Kellerräume erweitern das Platzangebot zusätzlich und schaffen ein Zuhause mit viel Freiraum.

Highlights des Projekts

- 4 Zimmer sowie 2 Balkone
- Eigengarten mit Terrasse
- Terrasse mit Feinsteinzeugbelag
- 2 PKW-Abstellplätze direkt vor der jeweiligen Haushälfte
- Schlüsselfertige Ausführung
- Ziegelmassivbauweise mit Wienerberger Ziegeln
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung

- **Effiziente Luftwärmepumpe von Vaillant oder Viessmann für Heizung und Warmwasser**
- **Vollunterkellert** mit Betonboden, Waschraum, Technikraum und zusätzlichem Raum für Fitness oder Hobby
- **Wärmedämmung unter der Bodenplatte**
- **Pool-Leerverrohrung**
- **Leerverrohrungen für Photovoltaik, Klimaanlage und Überwachungskameras**
- Möglichkeit zur **individuellen Mitgestaltung der Raumaufteilung**, abhängig vom jeweiligen Baufortschritt

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Je nach Fertigstellungsgrad können **Änderungs- und Sonderwünsche** berücksichtigt werden. Dadurch haben Käuferinnen und Käufer die Möglichkeit, ihr zukünftiges Zuhause in bestimmten Bereichen an ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Abhängig vom Umfang der gewünschten Änderungen können sich entsprechende Mehr- oder Minderkosten ergeben.

Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Verkäufers bzw. Bauträgers. Vor Abgabe eines Kaufanbots werden sämtliche relevanten Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Der genaue Umfang der schlüsselfertigen Ausstattung ergibt sich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Lage – familienfreundliches Wohnen im Wiener Speckgürtel

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen und grünen Wohnlage in Gerasdorf** und verbindet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit der Nähe zu Wien.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte** befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Gleichzeitig sorgen die vorhandenen Verkehrsverbindungen für eine gute Erreichbarkeit Wiens und der umliegenden Gemeinden.

Auch der Freizeitwert der Lage überzeugt: Grünflächen und Spaziermöglichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Der **Gerasdorfer Badensee** stellt insbesondere in den Sommermonaten ein attraktives Naherholungsziel dar.

Damit bietet die Lage eine gelungene Kombination aus **Ruhe, Natur, Familienfreundlichkeit**

und guter Anbindung an Wien.

Bei Fragen oder Interesse an diesem Projekt stehe ich Ihnen gerne unter [+43 660 531 74 20](tel:+436605317420) oder per E-Mail unter zangger@decus.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter zangger@decus.at persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap