Traumdoppelhäuser in der Oberlisse!



Objektnummer: 6547/3843

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	169,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	57,00 m²
Keller:	60,00 m²
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld














AK-808-FK









Vorraum	7,03 m²
WC	3,02 m²
Wohnküche	45,33 m²
Gesamt	**55,38 m²**
Terrasse	22,87 m²
Gesamt	**78,25 m²**
Vorgarten/Stellplätze	59,60 m²
Garten	57,21 m²
Gesamt	**195,06 m²**





0 5m

Gang	4,12 m²
Bad	7,84 m²
Zimmer	11,91 m²
Zimmer	17,03 m²
Zimmer	13,38 m²
Gesamt	**54,28 m²**
Balkon	12,17 m²
Gesamt	**66,45 m²**



Gang	7,69 m²
Technik	5,03 m²
Hobbyraum	36,83 m²
Abstellraum	10,56 m²
Gesamt	**60,11 m²**

Objektbeschreibung

Die Wichtigsten Informationen auf den ersten Blick:

- **Erstbezug in sehr beliebter Gegend!**
- **Projektiert: Doppelhaus mit 110m2 Wohnfläche und einem Keller in der Größe von 60m2 der ebenfalls Wohnfläche ist! - Somit 170m2 Wohnfläche!**
- **Oberlisse**
- **Grundstück hat eine Gesamtgröße von 432m2!**
- **2 Stellplätze**
- **57m2 & 54m2 Garten + Terrasse!**
- **Belagsfertiger Zustand**
- **sehr hochwertige Ausführung**
- **Massivbauweise**
- **Balkon im OG**
- **Baubeginn nach Abstimmung!**

In idyllischer Grünruhelage gelangt direkt an der Wien Grenze dieses wunderbaren Doppelhaushälften zur Vermarktung. Im beliebten Ortsteil "Oberlisse".

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typische Einfamilienhäuser.

Die Ausführliche Beschreibung:

Zur Vermarktung gelangen 2 Doppelhaushälften im beliebten Ortsteil Oberlisse (Gerasdorf bei Wien).

Wer die Nähe zur Großstadt möchte, aber trotzdem Ruhe und Abstand zum hektischen Alltag sucht, ist hier genau richtig!

In 2201 Gerasdorf werden im Zuge eines **neuen Bauprojekts 2 exklusive Doppelhaushälften** gebaut, die in einer Wohngegend mit **schönen Einfamilienhäusern** und **toller Infrastruktur** ein **optimales Zuhause** für Sie und Ihre Familie bieten!

Jedes der Häuser bietet **ausreichend Platz**, ein **Höchstmaß an Gemütlichkeit kombiniert mit modernem Design** sowie schöne **Außenflächen mit Platz** zum Spielen oder Entspannen!

Die Häuser wurden mit viel **Liebe zum Detail** und hinsichtlich ihrer Räumlichkeiten **optimal geplant**. Ein **offener Wohn- und Essbereich, große Fenster, Fußbodenheizung sowie ein Balkon und eine Terrasse garantieren Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlgarantie.**

Die Häuser:

Haus 1+2: 169m2 Gesamtnutzfläche - hiervon jedoch 60m2 Keller! 54m2(H1) & 50m2(H2) Garten mit 22,87m2 Terrasse.

2 Stellplätze und ein wunderbarer Vorgarten runden das Angebot ab.

Im Untergeschoss ist ein Heller Wohn-Essbereich geplant Sie werden sich auf diesen 45m2 sehr Wohl fühlen. Ebenso gibt es hier ein schönes Vorzimmer und ein extra WC.

Das Obergeschoss hat 3 Schlafräume und ein Bad mit WC, Dusche und Badewanne. Von 2 der Zimmer begehbar, ist ein Balkon mit 12m2 geplant.

Im Keller befinden sich 3 Räumlichkeiten, zum einen die Technik, in der der Warmwasserspeicher und die Wärmepumpe platz finden werden und zum anderen ein Abstellraum der perfekt als Werkstatt geeignet wäre. Der dritte Raum ist ein großer

Hobbyraum, der sich ideal ls Heimkino oder Spielraum anbieten würde.

Kaufpreis: 595.000,-€

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im belagsfertigen Zustand übergeben, Belagsfertig gilt als goldene Mitte der Ausbaustufen.

Zwar gibt es einige Arbeiten, die noch erledigt werden müssen - Wände streiche, Fliesen und Bodenlegen, Innentüren, Terrassen und Balkonbelege.

Belagsfertig eignet sich für alle die selbst Ihre Innenausstattung wählen wollen, optional kann auch ein Schlüsselfertiges Paket angeboten werden.

Gerne unterstützen wir Sie hier mit unserer Beratung bzw. möglichen Partnern für die Materialwahl.

Expose und Unterlagen:

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

Lage:

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten und Schulen:** In Gerasdorf gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Volksschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und in Wien, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.?

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte und Apotheken:** Im Stadtgebiet von Gerasdorf sind Allgemeinmediziner und Fachärzte ansässig. Eine Apotheke befindet sich im Ortszentrum, was eine schnelle medizinische Versorgung sicherstellt.?

- **Krankenhäuser:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Donauspital (SMZ Ost) in Wien, das in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.?

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** In Gerasdorf gibt es mehrere Supermärkte wie Billa und Spar, die den täglichen Bedarf decken.?

- **Einkaufszentren:** Das nahegelegene G3 Shopping Resort Gerasdorf bietet eine Vielzahl von Geschäften, Boutiquen und Gastronomiebetrieben und ist in wenigen Autominuten erreichbar.?

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bus:** Die Buslinie **124** verbindet Gerasdorf mit dem Süßenbrunner Platz in Wien. Eine Haltestelle befindet sich direkt im Anzengruberweg, was den Bewohnern eine bequeme Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ermöglicht. ?

- **Bahn:** Der **Bahnhof Gerasdorf** liegt an der Strecke der S-Bahn-Linie **S2**, die regelmäßige Verbindungen nach Wien und in Richtung Mistelbach bietet. Die Haltestelle **Süßenbrunn** der S-Bahn-Linie **S1** befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet Verbindungen nach Wien und Gänserndorf. ?

Auto:

- **Straßenanbindung:** Gerasdorf ist über die Brünner Straße (B7) und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Verbindung nach Wien und in andere Teile Niederösterreichs ermöglicht.?

- **Parkmöglichkeiten:** In der Umgebung des Anzengruberwegs stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Zudem bieten viele Wohnhäuser eigene Stellplätze oder Garagen.?

Besonderheiten:

- **Freizeit und Erholung:** Die Nähe zu Wien ermöglicht den Bewohnern den Zugang zu

zahlreichen kulturellen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig bietet die ländliche Umgebung von Gerasdorf Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten.?

Diese Liegenschaft kombiniert die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur von Wien und Gerasdorf, ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.?

Haftungserklärung zum Inserat:

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
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