Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Gerasdorf – Erstbezug mit Balkon und Garagenplatz

Anlage

Objektnummer: 6547/3988

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	852,20 €
Kaltmiete (netto)	687,27 €
Kaltmiete	769,27 €
Betriebskosten:	82,00 €
USt.:	82,93 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

LAGEPLAN

UNTERGESCHOSS

SÜSSENBRUNNER STRASSE | 2201 GERASDORF | STIEGE 3

2. OBERGESCHOSS

←NORDEN

Objektbeschreibung

Die **Kurzinformation** für eilige Leser:

- **Erstbezug**
- **rund 41,33 m²**, Bad mit Dusche und WC, Vorraum, Abstellraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Balkon
- **Küche inkl. Gerätschaft**
- **2ter Liftstock**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumlichkeiten
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **Befristung: 4 Jahre**
- **Balkon mit rund 6,5 m²**
- **1 KFZ Garagenplatz inklusive**

Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich in **2. Liftstock** eines **barrierefreien** Wohnhauses und besticht durch den großzügig konzipierten Grundriss.

Durch den Vorraum gelangen Sie rechterhand in den Abstellraum. Linkerhand steht Ihnen Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Geradeaus kommen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche von welcher Sie weiters ins Schlafzimmer und auf den Balkon gelangen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Beheizt wird diese Wohnung mittels Fernwärme, welche die Räumlichkeiten per **Fußbodenheizung** bestens beheizt.

Verkehrsanbindung:

Gerasdorf bei Wien verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem **Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 2 Minuten erreichbar**, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die Fahrt von/nach **"Wien Praterstern" 19 Minuten** oder **"Wien Mitte" rund 23 Minuten**. Der **Bahnhof Gerasdorf** liegt **mit dem Auto ca. 5 Minuten entfernt** und bietet ausreichend Parkplätze. Auf der neuen Autobahnanschlussstelle **S1** ist man **in ca. 5 Minuten**.

Bus 124: Süßenbrunn - Gerasdorf Postamt - Gerasdorf Mozartweg

Bus 125: Leopoldau U1 Anbindung - Gerasdorf Postamt - Stammersdorf - Strebersdorf Bahnhof

Schnellbahn S2: Laa/Thaya - Mistelbach - Gerasdorf - Praterstern - Wien Mitte - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur und eine Apotheke als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Auch der Golf-Club Süßenbrunn als auch der Süßenbrunner Badeteich ist mit dem Auto in 7 Minuten erreichbar. In 4 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den

Gerasdorfer Badeteich.

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 <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap