

**Willkommen in Ihrem Traumhaus! Moderne und exklusive
Ausstattung vor den Toren Wiens**



Objektnummer: 6770-1

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,08 m²
Nutzfläche:	237,23 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	76,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











BeFirst
IMMOBILIEN

Patzak/BeFirst Immobilien



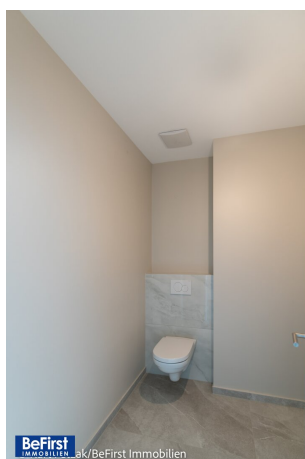
BeFirst
IMMOBILIEN

Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst
IMMOBILIEN

Patzak/BeFirst Immobilien

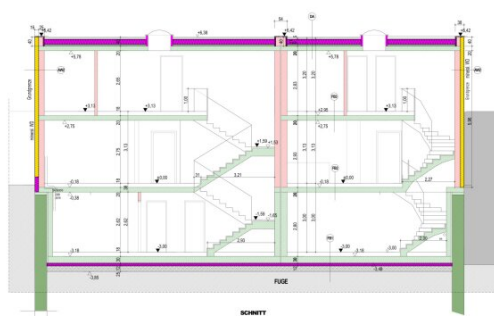
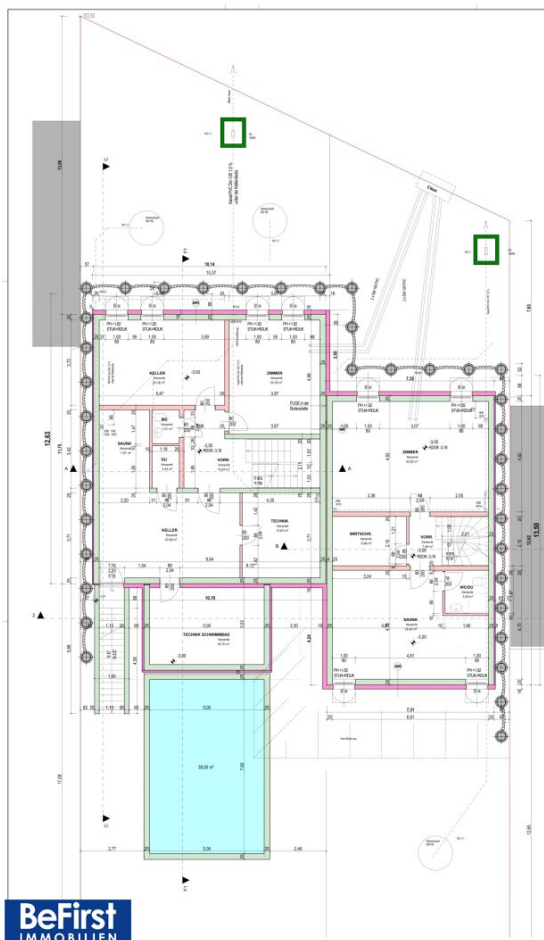








Patzak/BeFirst Immobilien

[illegible][illegible]

POLIERPLANVORABZUG

BAUVORHABEN:
URBERNGASSE 40
OST-NR. 34322

URBERNGASSE 40

BALHERR, GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER:
TS 18 Projektentwicklung GmbH
Kugelsasse 14

PLANVERFASSER:
Architekt: Mag. arch. Oliver Frits

PLANINHALT: **UNTERGESCHOSS**

POWERS: 1.50	UNTERGESCHOSS SCHNITTE	
MASSTAB: 1:50		GE

Index-ID	Art-ID	Datum	Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne neu errichtete Immobilie in absoluter Ruhelage von Gerasdorf gelegen, bietet alles, was moderne Familien mit Gespür und Sinn für hochwertigste Gestaltung und Ausstattung suchen.

Beide Einheiten dieser Doppelhausarchitektur bestechen allen voran durch eine phantastische Planung, hochwertigster Materialien und mit Luftwärmepumpe und Photovoltaik höchster Effizienz in der Energieversorgung.

In Niedrigenergiebauweise errichtet, wurde die Fassade mit 20cm Wärmedämmplatten und einer Flachdachkonstruktion als Warmdach mit gekieste Oberfläche errichtet.

Für die Böden wurden Eichenböden und schönsten Feinsteinzeug im Format 100x100 cm gewählt. Bei allen Fenstern und Terrassentüren hat man sich für 3-fach Isolierverglasung mit elektrisch regulierbaren Außenjalousien entschieden.

Anschlüsse für Klimageräte sind natürlich vorhanden. Neben 5 SAT - und 5 EDV Anschlüssen zählt ebenso eine Alarmanlage zu den Devices dieser prachtvollen Immobilie.

Die Raumaufteilung:

EG:

Vorraum 9,20 m²

WC 5,51 m²

AR 4,75 m²

Zimmer 14,71 m²

offener Wohnbereich mit Küche 47,12 m²

Garten und Terrasse mit Grünblick: 101,32 m²

OG:

Vorraum 8,21 m²

Bad 8,10 m²

WC 1,85 m²

Zimmer 13,72 m²

Zimmer 13,72 m²

Zimmer 17,03 m²

Zimmer 17,16 m²

Die Schlafzimmer Gartenseitig verfügen über eine verbundene Terrasse mit 11,35 m².

UG:

Zimmer 32,82 m²

Wirtschaftsraum

6,96 m²

Vorraum 4,46 m²

Bad mit WC und Dusche 4,46 m²

Saunabereich 27,45 m²

Vor dem Eingangsbereich befindet sich ein Vorgarten mit rund 44 m² und eine Abstellfläche für 2 PKWs mit gesamt 27 m²

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend, mit einer direkten Verbindung der Wiener S-Bahn sowie zahlreiche Busanbindungen (510, 511, 512, etc.), die eine schnelle Erreichbarkeit gewährleistet, ist man im Individualverkehr über B8 und S1 auf kurzem Weg in Wien.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses fantastische Reihenhaus in Gerasdorf zu erwerben und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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 <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap