

**Neu: Phantastische Ausstattung und großzügige
Raumaufteilung mit unverbaubarem Grünblick**



Objektnummer: 6770-3

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

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 Verfügung.



BeFirst
IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst
IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien



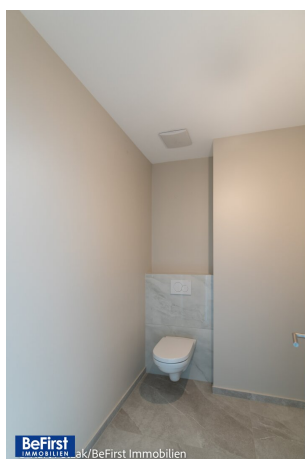
BeFirst
IMMOBILIEN Patzak/BeFirst Immobilien













BeFirst
IMMOBILIEN

Patzak/BeFirst Immobilien



BeFirst
IMMOBILIEN

Patzak/BeFirst Immobilien



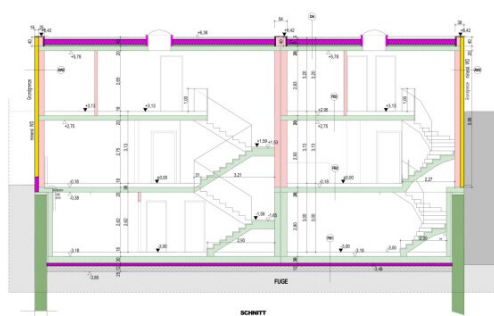
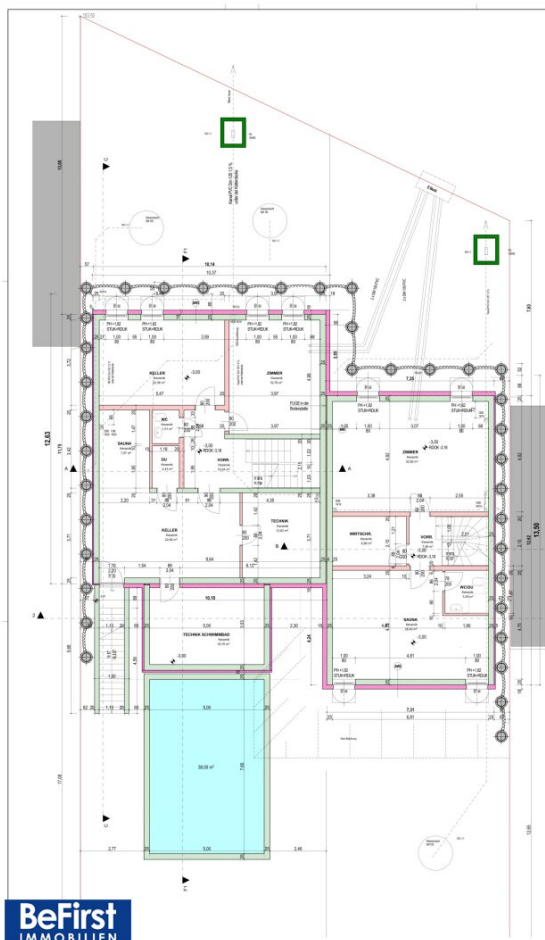
BeFirst
IMMOBILIEN

Sk/BeFirst Immobilien





Patzak/BeFirst Immobilien

[illegible]

Bei dieser Unterrichtsform, Sprechsituationen mit dem gesamten Plenum der Klasse, werden von der Lehrkraft, der Klassenleitung, Aufgabenstellungen und Fragen an die Klasse gestellt, die eine möglichst vollständige Beteiligung aller Schüler an der Unterrichtsstunde gewährleisten. Diese Aufgabenstellungen und Fragen sind so zu formulieren, dass sie eine möglichst vollständige Auseinandersetzung aller Schüler mit dem Unterrichtsstoff ermöglichen. Die Aufgabenstellungen und Fragen sind so zu formulieren, dass sie eine möglichst vollständige Auseinandersetzung aller Schüler mit dem Unterrichtsstoff ermöglichen. Die Aufgabenstellungen und Fragen sind so zu formulieren, dass sie eine möglichst vollständige Auseinandersetzung aller Schüler mit dem Unterrichtsstoff ermöglichen.

Die Nationalen und die Klassen der Klassen 2014/15

Hochschule Bochum

Bochum, 15.05.2015

POLIERPLAN VORABZUG

URBERNGASSE 40

Bauherr, Grundstückseigentümer:
TS 16 Projektentwicklungs GmbH
Kopplense 14
48633, Kusterhamm
Tel. 0480 113776

Planverfasser:
Architekt BgA arch. Oliver Fied
12123-Wien, Grazioso 8

PLANINHALT: **UNTERGESCHOSS
SCHNITTE**

MASSTAB: 1:50	GE
---------------	----

[illegible]

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 gekiester 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