ERSTEBEZUG + LICHTDURCHFLUTETE UND MODERN MÖBLIERTE 2-ZIMMER WOHNUNG + KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN + mit Balkon, Stellplatz und Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 1587/64897

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,79 m²
Nutzfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 7,68
Kaufpreis:	272.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.333,33 €
Betriebskosten:	93,19 €
Heizkosten:	61,19 €
USt.:	21,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

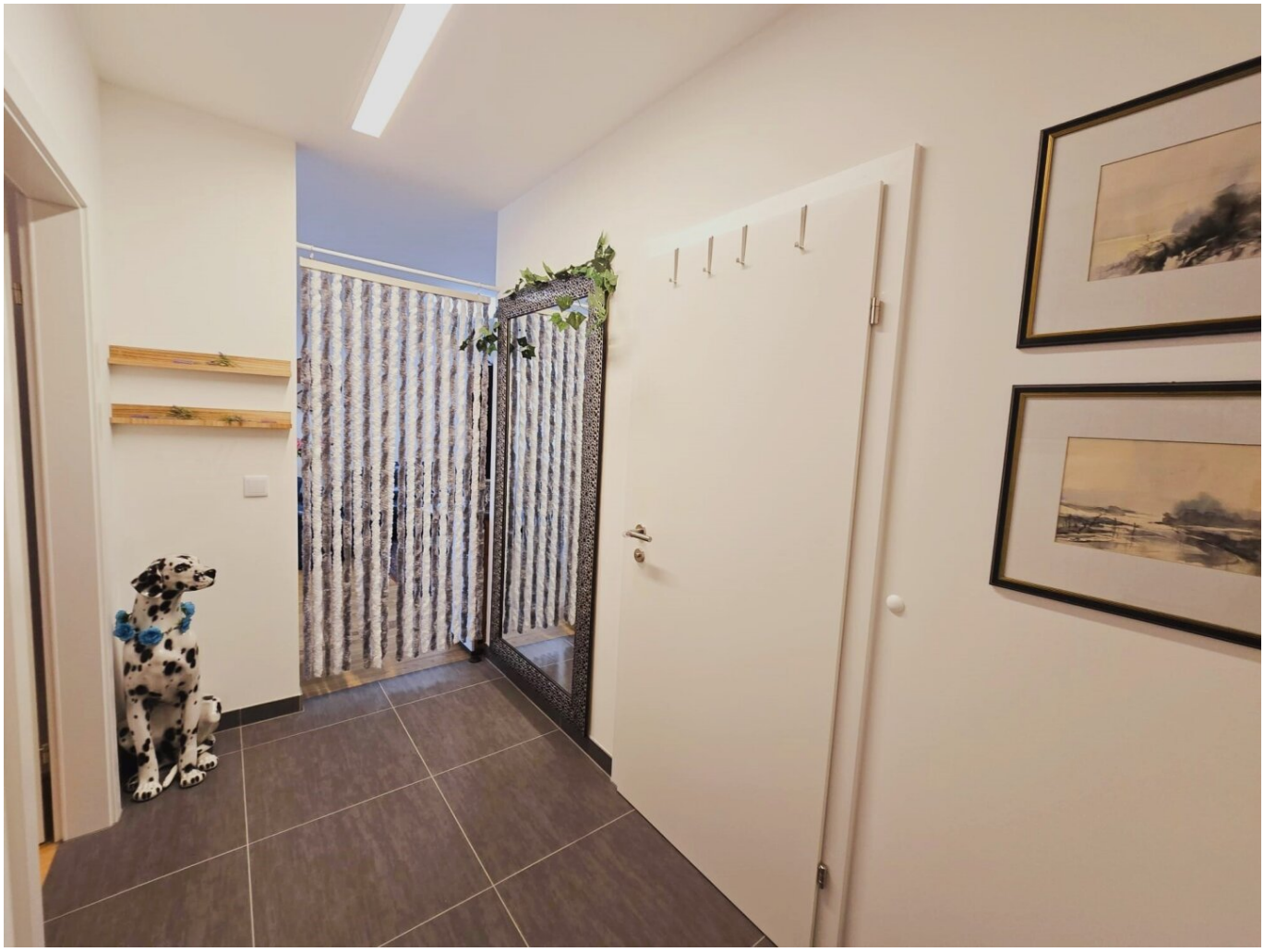


Snezana Benes

















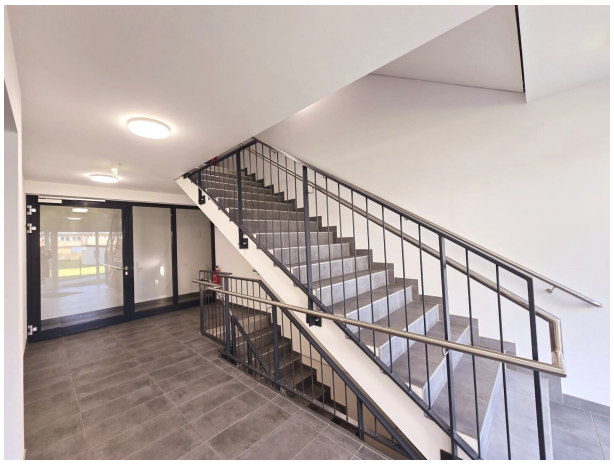








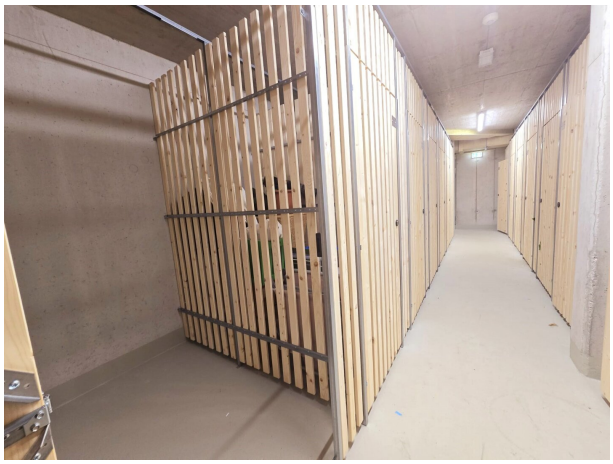

.OG




EINLAGERUNGSRÄUME
GARAGE








Balkon
Betonplatten
6,50 m²
Wohnküche
Parkett
21,05 m²
Zimmer
Parkett
15,88 m²
VR
Fliesen
5,04 m²
WM
Bad
Fliesen
5,82 m²
TOP 3-11
47,79 m²

Objektbeschreibung

In Gerasdorf bei Wien, am Rande des Wiener 21. Bezirks, entstanden in einer neuen Wohnsiedlung 80 Eigentumswohnungen, eine davon ist diese moderne Wohnung im erstbezug.

Mit einer großzügigen Fläche von 47,79 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese vollmöblierte Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

Die Wohnung ist geschmackvoll möbliert, lichtdurchflutet und folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum 5,04m², verfliest

- Wohn/Ess/Küche mit Zugang zum Balkon (6,5m², nach Osten gerichtet) 21,05m², mit Parkettboden ausgestattet

- Schlafzimmer 15,88 m², mit Parkett und französichem Fenster ausgestattet

- Bad 5,82 m², verliest, mit Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

---

gesamt **47,79 m²**

- Balkon 6,50 m² mit Betonplatten ausgestattet

- Tiefgaragenplatz

- KFZ-Stellplatz

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihren durchdachten Grundriss. Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die den Wohnbereich harmonisch ergänzt und zum Verweilen einlädt. Die geschmackvolle Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für ein modernes Ambiente, während die Fußbodenheizung und die Zentralheizung für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Fernblick bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, den Tag Revue passieren lassen oder einfach nur die Ruhe genießen.

Austattung:

- Parkett

- Raffstore Jalousinen

- Französische Fenster

- Balkon

- Fußbodenheizung

- Möbliert

- Küche

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie erreichen Wien und die umliegenden Gemeinden schnell und unkompliziert. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: € 102,51 inkl 10% USt.

Reparaturrücklage: € 19,12 inkl. 0% USt.

Betriebskosten Garage: € 12,60 ikl. 10% USt.

Reparaturrücklage Garage: € 5,00 inkl. 0% USt.

---

gesamte Vorschreibung € 139,31 inkl. USt.

Heizkosten: € 43,81 + 20% USt.

Warmwasser: €6,52 + 10% USt.

Kaltwasser: €10,86 + 10 USt.

_____

gesamt Warm- Kaltwasser und Heizkosten € 71,69 inkl. USt.

Kaufpreis: € 272.000,-

Tiefgaragenplatz: € 12.000,-

Stellplatz: € 6.000,-

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches

Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap