

## Ihr Familienraum in Gerasdorf



**Objektnummer: 222010204**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Bruno-Simlinger-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	98,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	113,29 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	209,33 €
USt.:	41,81 €
Provisionsangabe:	
	13.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 6  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

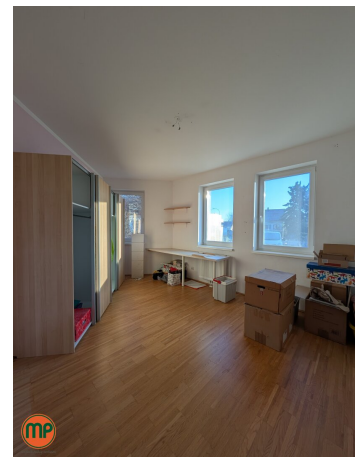


termin zur

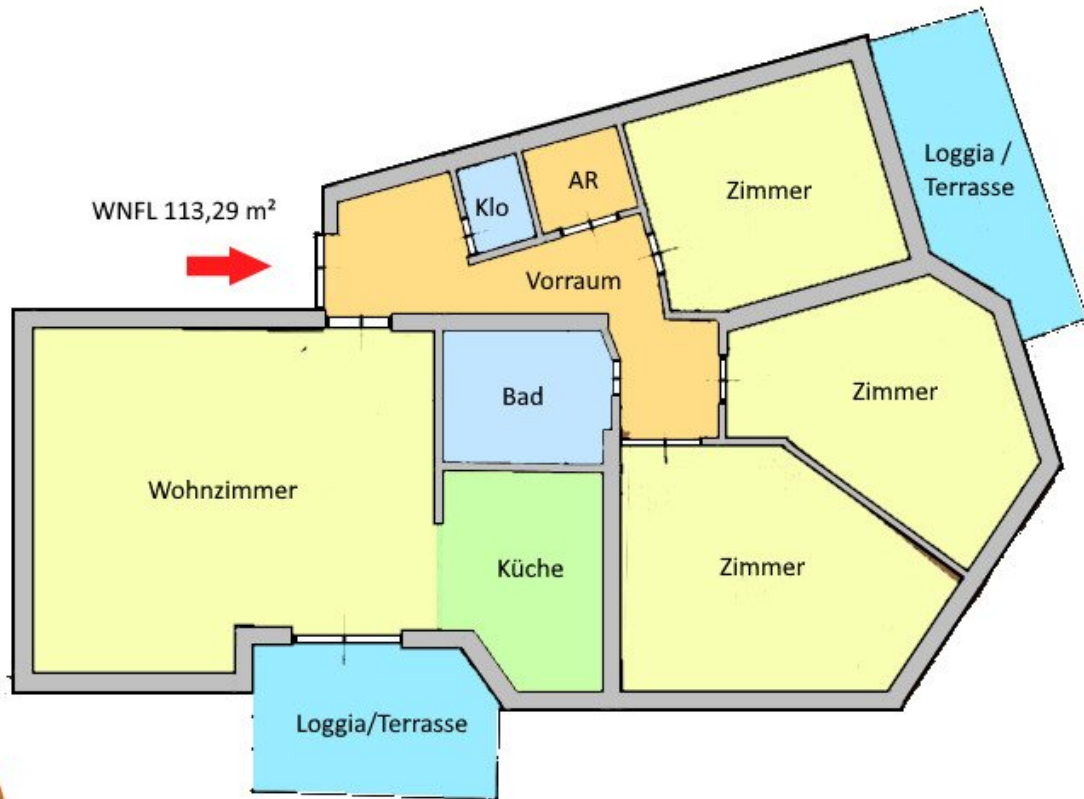




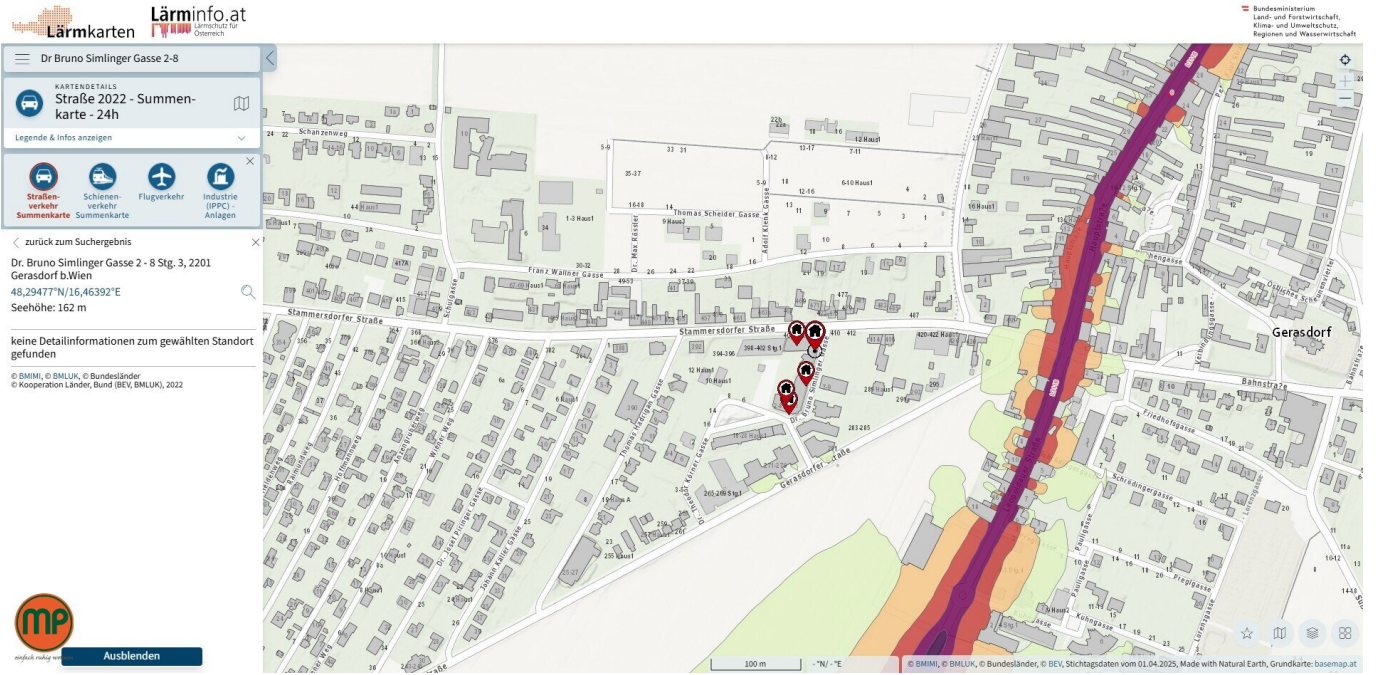












Ausblenden



Mitglied des  
immobilienring.at

**Lärmkarten** **Lärminfo.at**  
Lärmkarten Österreich

Dr Bruno Simlinger Gasse 2-8

KARTENDETAILS  
**Schiene 2022 - Summenkarte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

Strassenverkehr Summenkarte  
Schienenverkehr Summenkarte  
Flugverkehr  
Industrie (IPPC) Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Dr. Bruno Simlinger Gasse 2 - 8 Stg. 3, 2201  
Gerasdorf b.Wien  
48,29477°N/16,46392°E  
Seehöhe: 162 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

500 m "N" "E" © BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

Ausblenden

breitbandatlas.gv.at

Festnetz Mobilfunknetz Geförderter Ausbau

Festnetz

Dr. Bruno Simlinger Gasse 2-8 Stg.3, 2201 Gerz x

**Festnetz**

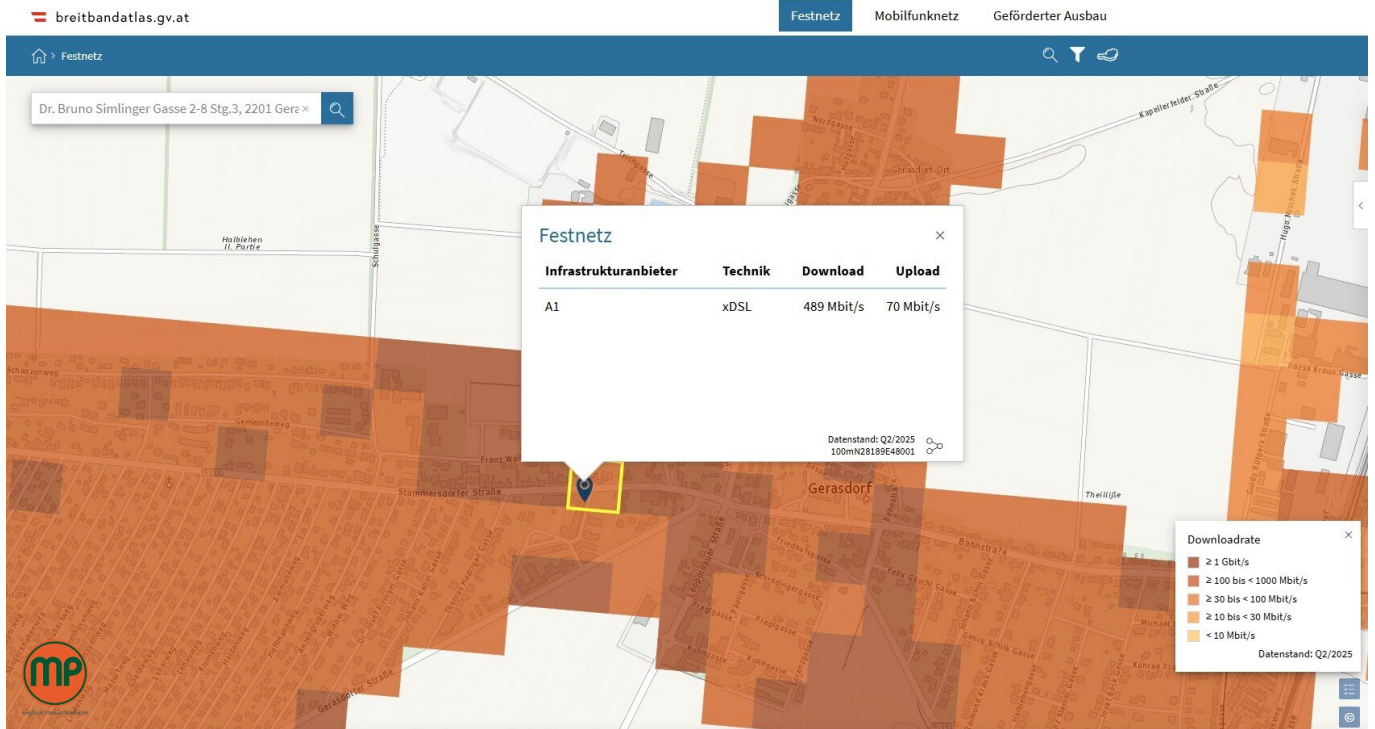
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	489 Mbit/s	70 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025  
100mN28189E48001

**Downloadrate**

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



breitbandatlas.gv.at

Festnetz Mobilfunknetz Geförderter Ausbau

Dr. Bruno Simlinger Gasse 2-8 Stg.3, 2201 Gerz

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	744 Mbit/s	50 Mbit/s
A1	377 Mbit/s	169 Mbit/s
Magenta	187 Mbit/s	53 Mbit/s

Testauswertung anzeigen Datenstand: Q2/2025  
100mN28189E48001

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025

Information / Impressum / Datenschutz

## Objektbeschreibung

### LAGE:

Absolute Ruhelage, dennoch verbindet Sie die Buslinie 510 direkt mit Stammersdorf und Leopoldau. Zusätzlich bietet die S-Bahn-Stationen Gerasdorf eine schnelle Anbindung nach Wien.

### INFRASTRUKTUR:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage am südlichen Ortsrand der Stadtgemeinde Gerasdorf, unmittelbar an der Grenze zu Wien. Die Dr.-Bruno-Simlinger-Gasse ist eine wenig befahrene Seitenstraße, die durch gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Wohnanlagen geprägt ist und ein angenehmes, beschauliches Wohnumfeld bietet.

Der Standort überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergarten, Volks- und Mittelschule befinden sich ebenso im nahen Umfeld. Für größere Einkäufe und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet das nahe gelegene G3 Shopping Resort eine umfangreiche Auswahl.

Dank der unmittelbaren Nähe zu Wien ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die S-Bahn-Stationen Gerasdorf und Leopoldau bieten schnelle Verbindungen nach Wien und in Richtung Mistelbach. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten, ebenso die S1 und A23, wodurch alle Teile Wiens sowie das Umland optimal erschlossen sind.

Gerasdorf ist bekannt für seine naturverbundene Wohnqualität. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie der Gerasdorfer Badeteich befinden sich in kurzer Distanz und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

### AUSSTATTUNG:

Dieses hochwertige Zuhause verbindet modernen Komfort mit durchdachter Funktionalität und schafft einen Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt. Zwei separate **Freiflächen** erweitern den Wohnbereich auf charmante Weise und laden zum Entspannen, Sonnen oder zu geselligen Stunden im Freien ein.

Im Herzen der Wohnung erwartet Sie eine **topmoderne, vollausgestattete Einbauküche**, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt – ein idealer Ort für kulinarische Genüsse und Kochliebhaber. Die eleganten **Parkettböden** in den Wohnräumen verleihen Wärme und Behaglichkeit, während die pflegeleichten Fliesen in Bad, WC und Küche für eine zeitlose,

stilvolle Optik sorgen. Die **vier zentral begehbaren Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für ein großzügige Hobbyräume, ein stilvolles Homeoffice oder gemütliche Schlafzimmer

Ein **Lift** führt Sie komfortablen und barrierefreien in Keller und Garage. Ein besonderes Highlight sind die **zwei extra breiten Garagenplätze**, die stressfreies Ein- und Ausparken garantieren. Ergänzt werden sie durch ein **großes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft und die Alltagstauglichkeit dieser Wohnung perfekt abrundet.

Dieses Zuhause überzeugt durch **Qualität, Funktionalität und ein Ambiente zum Wohlfühlen** – ideal für Ihren Start ins **Familienleben**.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.250m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.