

## **Traumhafte Gartenwohnung in absolut ruhiger Lage**



**Objektnummer: 5387/8224**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	23,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	757,89 €
Kaltmiete	877,99 €
Betriebskosten:	120,10 €
USt.:	12,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



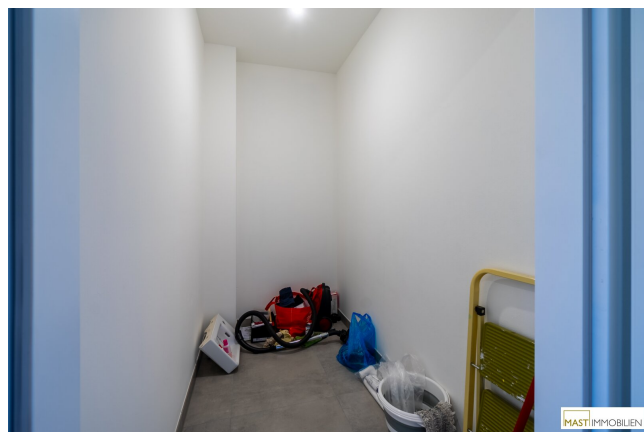
**Dolores Markovic**



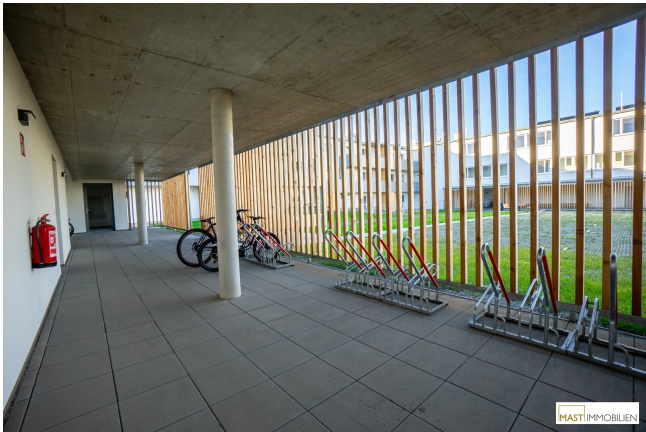
















# Objektbeschreibung

## Traumhafte Gartenwohnung in ruhiger Lage nahe Wien – ab 01. April 2026 verfügbar

In begehrter Lage der **Thomas-Scheider-Gasse** gelangt diese moderne und lichtdurchflutete Gartenwohnung zur Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen direkten Zugang ins Grüne – ideal für alle, die Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

### Highlights der Liegenschaft

- Nachhaltige **Pelletsheizung** in Kombination mit **Solaranlage am Dach**
- Großzügige, helle **Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten**
- Modern ausgestattetes **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- Praktischer **Abstellraum**
- Hochwertiger **Parkettboden**
- Eigenes **Kellerabteil**
- **Elektrische Außenjalousien** für optimalen Sonnen- und Sichtschutz

### Raumaufteilung

Über das einladende Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine Garderobe betreten Sie die Wohnung. Von hier aus sind das separate WC mit Waschbecken, der Abstellraum sowie das moderne Badezimmer bequem erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet die helle Wohnküche, die bereits mit einer Küche ausgestattet ist und direkten Zugang zum Garten bietet, perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer ist ruhig **gartenseitig** ausgerichtet und sorgt für erholsame Nächte.

### Zusatzinformation

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist verpflichtend anzumieten und kostet **€ 60,- monatlich** zusätzlich.

Diese Gartenwohnung vereint modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und Ruhe in unmittelbarer Nähe zu Wien – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

### **Infrastruktur:**

Zahlreiche Nahversorger wie z.B. der "Spar" oder "Hofer" sind 10 Gehminuten entfernt.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0664 527 36 79** oder per mail unter **dm@mast-immo.at**

### **Ihr Immobilienberater**

**Frau Dolores Markovic**

### **Kosten:**

- Kautio: 6 BMM
- Maklerhonorar: keines, provisionsfrei!
- Befristung: 5 Jahre

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

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 <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap