

**Traumhaft: Helle 2-Zimmer-Wohnung im Grünen mit
Süd-Balkon und Garage**



Objektnummer: 18727

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas Scheider Gasse 16-18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	30,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	894,69 €
Kaltmiete	894,69 €
USt.:	95,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann





**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!





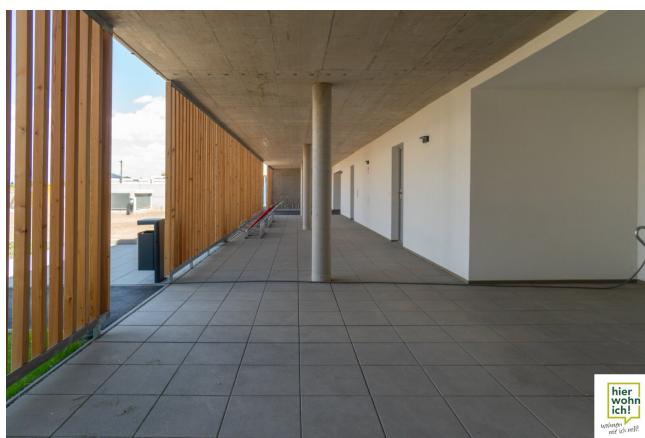
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

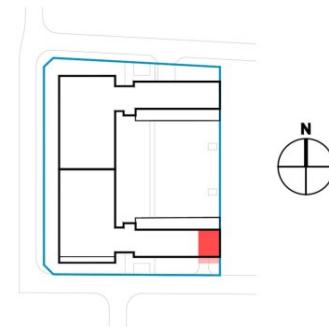
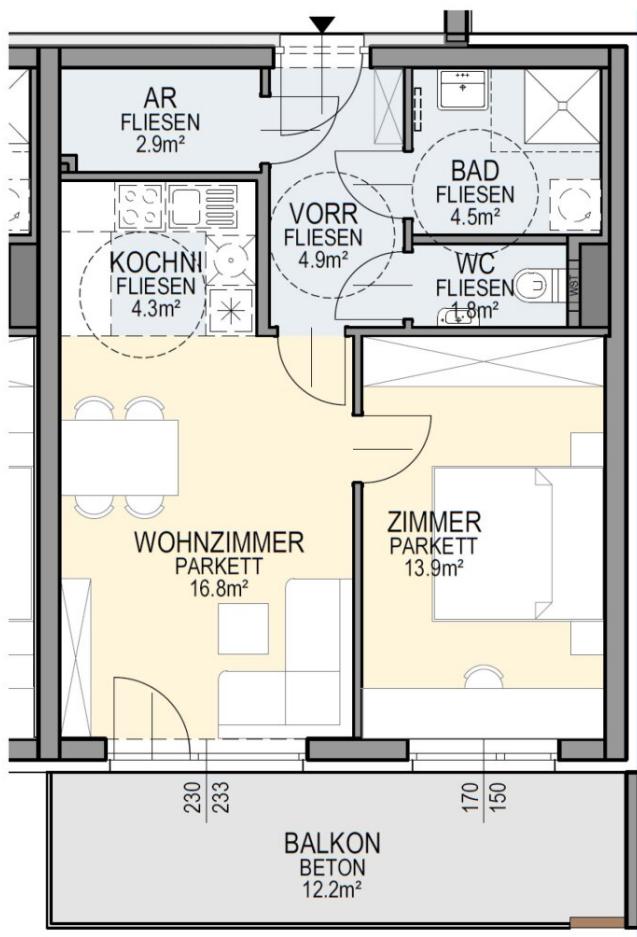


**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!





• **Wohnfläche: 49,1 m²**

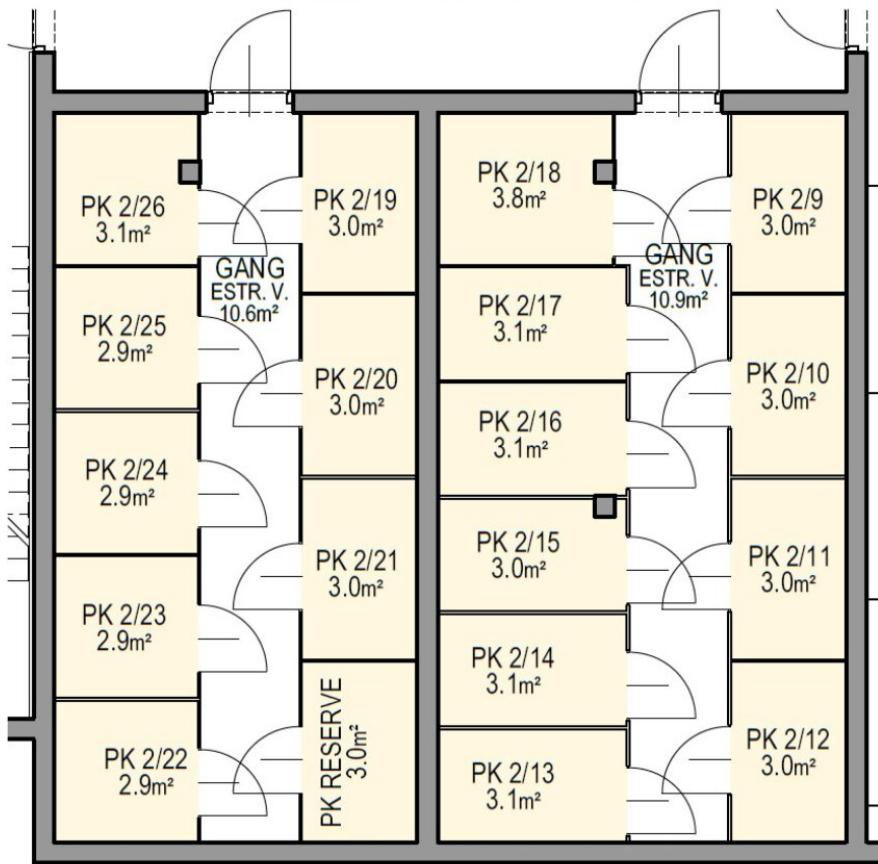
• **Balkon: 12,2 m²**

• **Räume: 2 Zimmer**

Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf bei Wien



Lagerräume im Kellergeschoß



Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf bei Wien

**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage



Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf |

Objektbeschreibung

Sonniges Wohnglück in Gerasdorf: Moderne 2-Zimmer-Oase mit großem Südbalkon

Ihr neues Zuhause an der Wiener Stadtgrenze Suchen Sie die perfekte Mischung aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe? Diese helle, 49 m² große Neubauwohnung in der Thomas-Scheider-Straße bietet Ihnen genau das. Dank der südseitigen Ausrichtung genießen Sie lichtdurchflutete Räume und entspannte Stunden auf Ihrem privaten Sonnenbalkon.

Die Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Außenbereich:** 12 m² Südbalkon – perfekt für Grillabende oder zum Sonnen tanken.
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** Moderne Pelletheizung mit Solarunterstützung und Fußbodenheizung (HWB 34 kWh/m²a). Das schont die Umwelt und Ihren Geldbeutel!
- **Top-Ausstattung:** Einbauküche, getrenntes Bad/WC, praktischer Abstellraum und ein eigenes Kellerabteil.
- **Parken ohne Stress:** Ein Garagenplatz kann für nur € 70,- dazu gemietet werden.

Lage & Lebensqualität: Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Infrastruktur. Das **G3 Shopping Resort** ist in wenigen Minuten erreichbar, und die Wiener Innenstadt liegt quasi vor der Haustür – egal ob mit dem Auto oder den Öffis. Apotheken, Ärzte und Grünflächen für Sportbegeisterte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eckdaten & Konditionen:

- **Wohnfläche:** 49 m² + 12 m² Balkon
- **Miete:** € 920,- (inkl. BK und USt.) bzw. 990,- (inkl. Garage)
- **Verfügbarkeit:** ab 1. Mai 2026 (Befristet auf 10 Jahre, Kündigung nach 1 Jahr möglich)
- **Energieeffizienz:** fGEE 0,68 (sehr sparsam), der aktuelle Mieter bezahlt 64,55 für Heizung und Warmwasser pro Monat

Interesse geweckt? Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Nachricht per E-Mail oder Ihren Anruf!

hierwohnich Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

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 <2.975m

Apotheke <550m

Klinik <5.200m

Krankenhaus <3.100m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <2.650m

Höhere Schule <5.325m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <2.925m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <575m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <2.125m

Straßenbahn <3.025m

Bahnhof <1.700m

Autobahnanschluss <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap