# Gerasdorf Grün - Ankommen im Grünen. Zuhause nahe Wien.



**Objektnummer: 1939/215917**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Süßenbrunner Straße 14-18 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 62,68 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 47,66 m² |
| **Keller:** | 2,07 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,87 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,78 |
| **Kaufpreis:** | 349.500,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

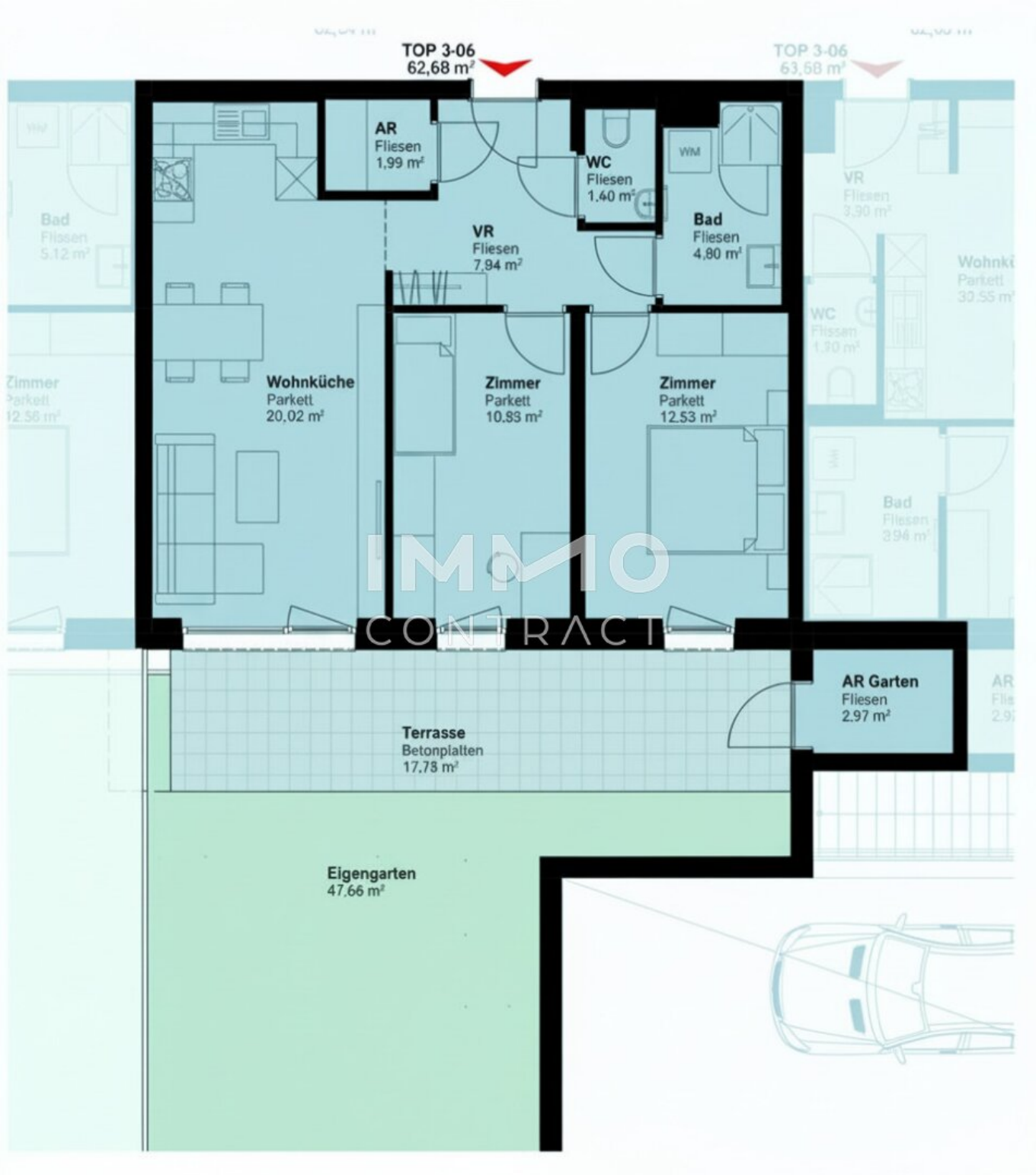


www.IMMOcontract.at

Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.






TOP 3-06
62,68 m²
AR
Fliesen
1,99 m²
WC
Fliesen
1,40 m²
WM
VR
Fliesen
7,94 m²
Bad
Fliesen
4,80 m²
Wohnküche
Parkett
20,02 m²
Zimmer
Parkett
10,83 m²
Zimmer
Parkett
12,53 m²
AR Garten
Fliesen
2,97 m²
Terrasse
Betonplatten
17,78 m²
Eigengarten
47,66 m²

# Objektbeschreibung

## Projekt im Überblick

Mit „Gerasdorf Grün“ präsentiert sich ein bereits fertiggestelltes Wohnprojekt am nordöstlichen Stadtrand Wiens, das modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität vereint. Die Wohnhausanlage umfasst rund 80 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, verteilt auf mehrere Baukörper. Die durchdacht geplanten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 41 m² bis 69 m² bieten ideale Voraussetzungen für Singles, Paare und kleine Familien. Alle Einheiten sind bezugsfertig ausgeführt und überzeugen durch funktionale Grundrisse sowie ein angenehmes Wohnambiente. Besonderes Highlight ist die konsequente Ausrichtung auf privaten Freiraum: Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Garten, eine Terrasse oder einen Balkon und erweitert damit den Wohnraum ins Freie. Eine hauseigene Tiefgarage sorgt für komfortables Parken, während zusätzliche Nebenräume und gemeinschaftliche Flächen den Alltag erleichtern. „Gerasdorf Grün“ ist sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Gelegenheit – sofort verfügbar und ohne Bauzeitrisiko.

## Attraktive Kaufvorteile

Der Erwerb einer Wohnung in „Gerasdorf Grün“ bietet aktuell nicht nur ein hochwertiges Zuhause, sondern auch erhebliche finanzielle Vorteile. So können Käufer:innen derzeit **bis zu 5,9 % der üblichen Nebenkosten einsparen**. Ein wesentlicher Vorteil ist der **provisionsfreie Kauf** – sämtliche Eigentumswohnungen werden ohne Maklerprovision angeboten, wodurch eine Ersparnis von **3,6 % inklusive MwSt.** entsteht. Darüber hinaus profitieren Käufer:innen von einer **zeitlich befristeten Gebührenbefreiung im Grundbuch**: Im Zeitraum von **1.7.2024 bis 1.7.2026** entfallen sowohl die Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts (**1,1 %**) als auch die Eintragungsgebühr für das Pfandrecht (**1,2 %**).*

* Gemäß dem aktuellen Wohn- und Baupaket der Bundesregierung entfällt die Grundbucheintragungsgebühr bei einem Kaufpreis von bis zu **€ 500.000,- pro Käufer:in** vollständig, sofern die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Beim Erwerb durch zwei Personen erhöht sich diese Grenze auf **€ 1.000.000,-**.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Ausstattung & Highlights

Die Wohnungen werden bezugsfertig übergeben und bieten eine moderne, hochwertige Grundausstattung:

- Edle Parkettböden in Wohn- und Schlafbereichen
- Zeitgemäße Fliesen in Nassräumen und Nebenflächen
- Voll ausgestattete Badezimmer mit hochwertigen Sanitäranlagen
- Funktionale, gut durchdachte Grundrisse
- Private Freiflächen bei jeder Einheit (Eigengarten, Terrasse oder Balkon)
- Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- Energieeffiziente Bauweise mit sehr guten Kennwerten (HWB ca. 30–33 kWh/m²a)

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale der Anlage:

- Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Gepflegte Grünflächen und Außenanlagen
- Kinderspielbereiche innerhalb der Anlage

Die Kombination aus Qualität, Funktionalität und sofortiger Verfügbarkeit macht das Projekt besonders attraktiv.

## Lage & Umgebung

„Gerasdorf Grün“ liegt in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohnlage am Stadtrand von Wien. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell und bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit. Für Erholung und Freizeit eröffnet die Lage zahlreiche Möglichkeiten: Der Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein, während die nahegelegenen Badeteiche in Gerasdorf an warmen Tagen für Erfrischung sorgen. Auch die Weinberge und traditionellen Heurigen in Stammersdorf bieten ein besonderes Freizeit- und Genusserlebnis in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie Bahnhöfe mit schneller Verbindung nach Wien. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. So verbindet „Gerasdorf Grün“ auf ideale Weise Ruhe, Natur und Stadtnähe – ein Wohnort, der Lebensqualität auf allen Ebenen bietet.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at / IC-KI Visualisierungen

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.875m
Apotheke <375m
Klinik <4.700m
Krankenhaus <3.900m

**Kinder & Schulen**
Schule <200m
Kindergarten <1.025m
Universität <3.350m
Höhere Schule <5.225m

**Nahversorgung**
Supermarkt <350m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <350m
Geldautomat <350m

Post <350m
Polizei <375m

**Verkehr**
Bus <225m
U-Bahn <2.150m
Straßenbahn <3.875m
Bahnhof <900m
Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap