

**Erstbezug: 3-Zi Wohnung EG mit Garten in 2201 Gerasdorf  
- PROVISIONSFREI**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300162801**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	47,66 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gerasdorf, Niederösterreich! Diese exklusive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 62,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis in bester Lage.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Der offene Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden ausgestattet und wird durch die Fußbodenheizung angenehm temperiert, sodass Sie sich jederzeit wohlfühlen können. Große Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und sind mit außenliegendem Sonnenschutz versehen, der an sonnigen Tagen angenehme Schatten spendet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnküche ca. 23 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC extra
- Terrasse ca. 18 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 47,66 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 365.000,-

2 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage: € 18.000,-

Ein ganz besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse – hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ideal zum Erholen, Grillen oder Spielen mit der Familie. Die massive Bauweise garantiert eine stabile und nachhaltige Wohnqualität.

Die Heizung erfolgt umweltfreundlich über Pellets, was nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch Ihre Heizkosten reduziert. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung, die sie zu einem perfekten Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles macht.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Apotheke, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen schnelle und unkomplizierte Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Diese Erdgeschosswohnung in Gerasdorf verbindet modernen Wohnkomfort mit praktischer Lage und naturnahem Wohnen. Nutzen Sie die Chance, ein Erstbezug-Objekt mit Garten und Terrasse in einer lebendigen und gut angebundenen Gemeinde zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**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 <3.000m

**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