

## **Gepflegte 3 Zimmer Wohnung in Gerasdorf, 78m<sup>2</sup>, inkl. 2 Garagen**



Wohnküche

**Objektnummer: 6547/4304**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,00 €
<b>USt.:</b>	29,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG

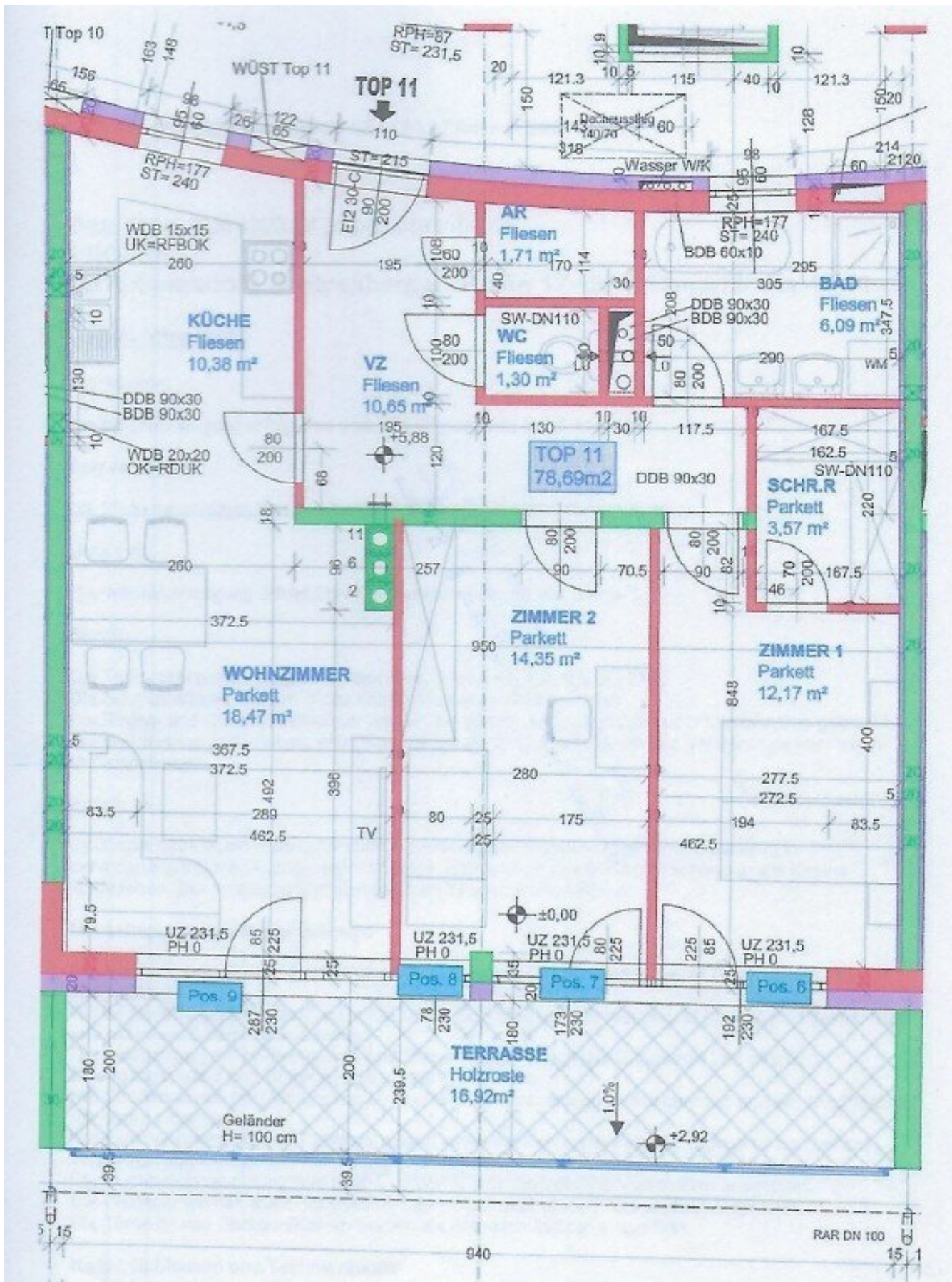












# Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- gepflegte Eigentumswohnung
- bestehend aus Vorraum, Abstellraum, WC, Wohnküche, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer, Bad
- Terrasse mit rund 17 m<sup>2</sup>
- 2 KFZ Garagenplätze inklusive
- zugeordnetes Kellerabteil mit rund 6,77 m<sup>2</sup>
- Klimaanlage in der Wohnküche
- elektrische **Außenjalousien**
- **Fußbodenheizung** (Zentralheizung per Pellets)
- **Fliegengitter** bei den Fenstern
- **Internetanschluss**

Verfügbar: ab sofort

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Im Vorraum angekommen, stehen Ihnen linkerhand Abstellraum und ein WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Weiters links gelangen Sie ins Bad sowie ins Schlafzimmer mit Schrankraum. Geradeaus gelangen Sie ins Kinderzimmer - rechterhand in die Wohnküche. Von allen Zimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse. Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit 2 KFZ Garagenplätze im Eigentum.

### **Verkehrsanbindung:**

Ortsteil Föhrenhain verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Lage der Brünner Straße B7 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit Wiens (3 km von Stammersdorf entfernt). Autobahnanschlüsse sind im Umkreis vorhanden. In der Nähe befindet sich auch eine Bus-Haltestelle (Buslinien 500, 505, 502), über die Sie direkt Wien erreichen.

### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung ; zwei Supermärkte, ein Arzt und ein Kindergarten sind in Fußgängernähe. Aufgrund der Nähe zu Gerasdorf sind auch Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, weitere Ärzte, Restaurants und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten vorhanden. Auch der Golf-Club Süßenbrunn ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar. Der Gerasdorfer Badeteich ist lediglich acht Minuten Autofahrt entfernt. Das Einkaufszentrum G3 erreichen Sie in nur wenigen Minuten.

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap