

**Penthouse: 2-Zimmer-2 Terrassen u. Parkplatz,  
S-Bahn-Nähe zu Wien**



großzügiger Wohnraum mit Ausgang zur Südterrasse

**Objektnummer: 3479/2456**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,49 €
<b>Heizkosten:</b>	58,83 €
<b>USt.:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

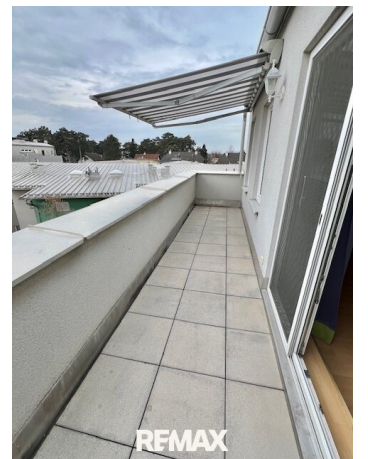
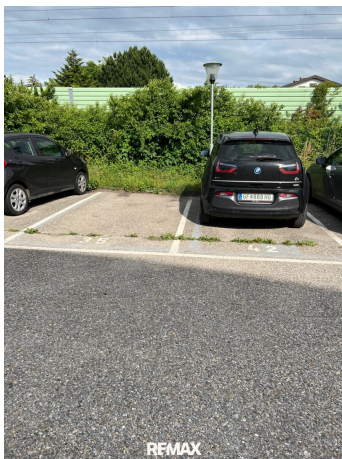
## Ihr Ansprechpartner





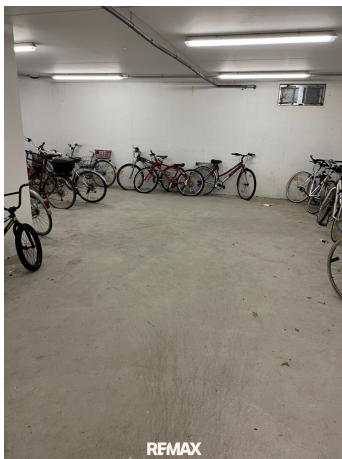














m ca. 1  
2  
3  
4  
5

REMAX

## Objektbeschreibung

Nähe zu Wien und großen Freizeitwert - das finden Sie hier!

Der offene Wohn/Esszimmer-Küchenbereich führt zur attraktiven Aussichts-Südtterasse, die als besonderes Feature eine Markise als Sonnenschutz für heiße Tage bietet.

Vom Schlafzimmer aus kommen Sie auf die nach Norden gerichtete 2. Terrasse mit Grünblick.

Weiters gibt es ein Wannenbad und ein separates WC.

Die Wohnung verfügt über eine Komplettküche mit neuem Backrohr + Ceran-Kochfeld und neuem Kühl-Gefrierschrank.

Alle Innenjalousien wurden ebenfalls erneuert.

Im Vorzimmer bietet ein raumhoher Schrank viel Stauraum; auch im Schlafzimmer befindet sich ein Schrank.

Die Raumhöhe beträgt 3,40m!

Durch die gute Wärmedämmung in Verbindung mit Fernwärme und Photovoltaik, betragen die Heiz-und Warmwasserkosten aktuell nur € 68,55/Monat.

Des weiteren steht ein großzügiger 15m<sup>2</sup>-Kellerraum mit eigenem Licht und Steckdose für Ihre Hobbys zur Verfügung!

Im Keller gibt es einen großen Fahrradabstellraum, eine Kinderwagen(Roller)-Abfahrt und noch weitere allgemein zugängige Räume.

Die Heizungsanlage wird mit einer kostensparenden thermischen Solaranlage unterstützt.

Ein eigener Parkplatz mit Schrankenanlage gleich neben dem Haus ist bei der Wohnung dabei!

Eine Einkaufsmöglichkeit finden Sie in nur 350m Gehdistanz, der nächste Arzt ist nur 600m entfernt.

Der Gerasdorfer-Badeteich mit Kulinarik ist zur Erholung auch nicht weit!

Die Wohnhausanlage wurde im Jahre 2001 fertiggestellt/bezogen und bietet ein angenehmes

Wohnumfeld.

Der Marchfeldkanal mit Rad- und Spazierwegen, umliegende Felder, ein schöner Badeteich in nur 3km Entfernung bieten "Auslauf" für jeden Tag!

Sie gehen in 8 Min. zur Schnellbahnlinie S2 und haben vier Stationen bis Floridsdorf-Bahnhof und 2 Stationen zur U1 Leopoldau.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap