

**BAUBEWILLIGTES DOPPELHAUSPROJEKT IN  
GERASDORF BEI WIEN | ZWEI MODERNE  
WOHNEINHEITEN MIT EIGENGARTEN**



**Objektnummer: 1161556**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Wohnfläche:</b>	115,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20

DECUS  
IMMOBILIEN

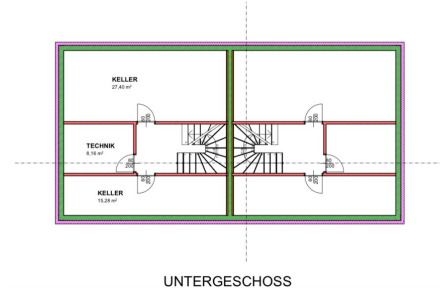
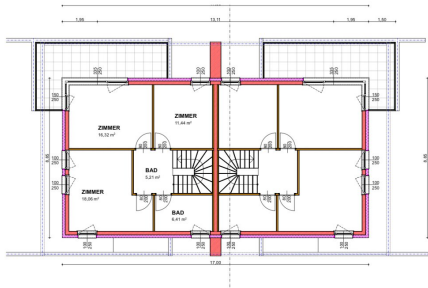
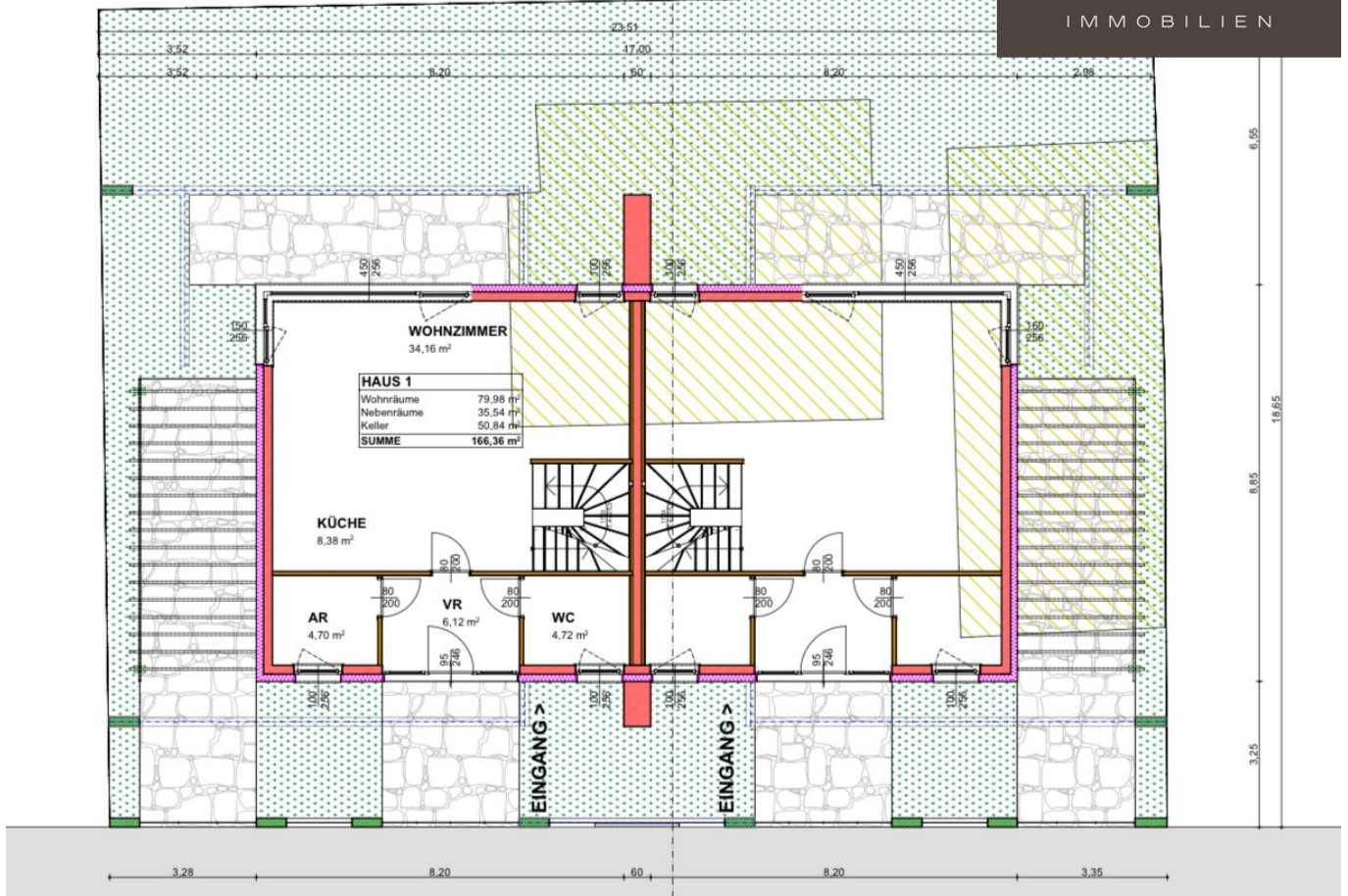


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage in der **Oberlisse** in Gerasdorf bei Wien steht ein bereits **baubewilligtes** Bauträgerprojekt mit **zwei** modernen Wohneinheiten zum Verkauf. Das Projekt verbindet eine klare, zeitgemäße Architektur mit durchdachten Grundrissen, großzügigen Freiflächen und einer familienfreundlichen Raumaufteilung.

Die beiden Wohneinheiten sind als hochwertiges Doppelhaus konzipiert und verfügen jeweils über einen eigenen Eingang, einen privaten Garten sowie ein Untergeschoss mit großzügigen Kellerflächen. Durch die moderne Fassadengestaltung, die großen Fensterflächen und die gartenseitigen Terrassen- beziehungsweise Balkonbereiche entsteht ein **attraktives** Wohnkonzept für Familien, Paare und Eigennutzer mit gehobenem Platzbedarf.

### Projektdata im Überblick

- **Baubewilligtes** Bauträgerprojekt
- Zwei Wohneinheiten in moderner Doppelhausbauweise
- Grundstücksfläche gesamt: ca. **430 m<sup>2</sup>**
- Verbaute Fläche gesamt: ca. 150,64 m<sup>2</sup>
- Nicht versiegelte Fläche: ca. 188,84 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche je Wohneinheit ohne Terrassen: ca. 110,52 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche je Wohneinheit: ca. 50,84 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche je Wohneinheit inklusive Keller: ca. **166,36 m<sup>2</sup>**
- Gartenfläche je Wohneinheit: ca. 139,68 m<sup>2</sup>

- Drei Ebenen: Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- Flachdacharchitektur mit moderner, geradliniger Formensprache
- Großzügige Fensterflächen und attraktive Außenbereiche

## Lage

Das Projekt befindet sich in der Oberliste in Gerasdorf bei Wien, einer gefragten Wohnlage im direkten Wiener Umland. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Wohnprojekten und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren zukünftige Bewohner von der Nähe zu Wien und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich im näheren Umfeld. Die Lage verbindet damit die Vorteile eines ruhigen Wohnstandorts mit der Nähe zur Bundeshauptstadt.

## Besondere Vorteile für Käufer und Investoren

Das Projekt ist bereits baubewilligt und bietet dadurch eine attraktive Grundlage für eine zeitnahe Umsetzung. Die Kombination aus moderner Doppelhausarchitektur, familienfreundlichen Grundrissen, Eigengärten und großzügigen Kellerflächen spricht eine breite Zielgruppe an.

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.

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap