Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung in Ruhelage in Gerasdorf – 88 m² Wohnfläche



Foto

Objektnummer: 1751/281

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	44,81 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	334,67 €
Provisionsangabe:	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG















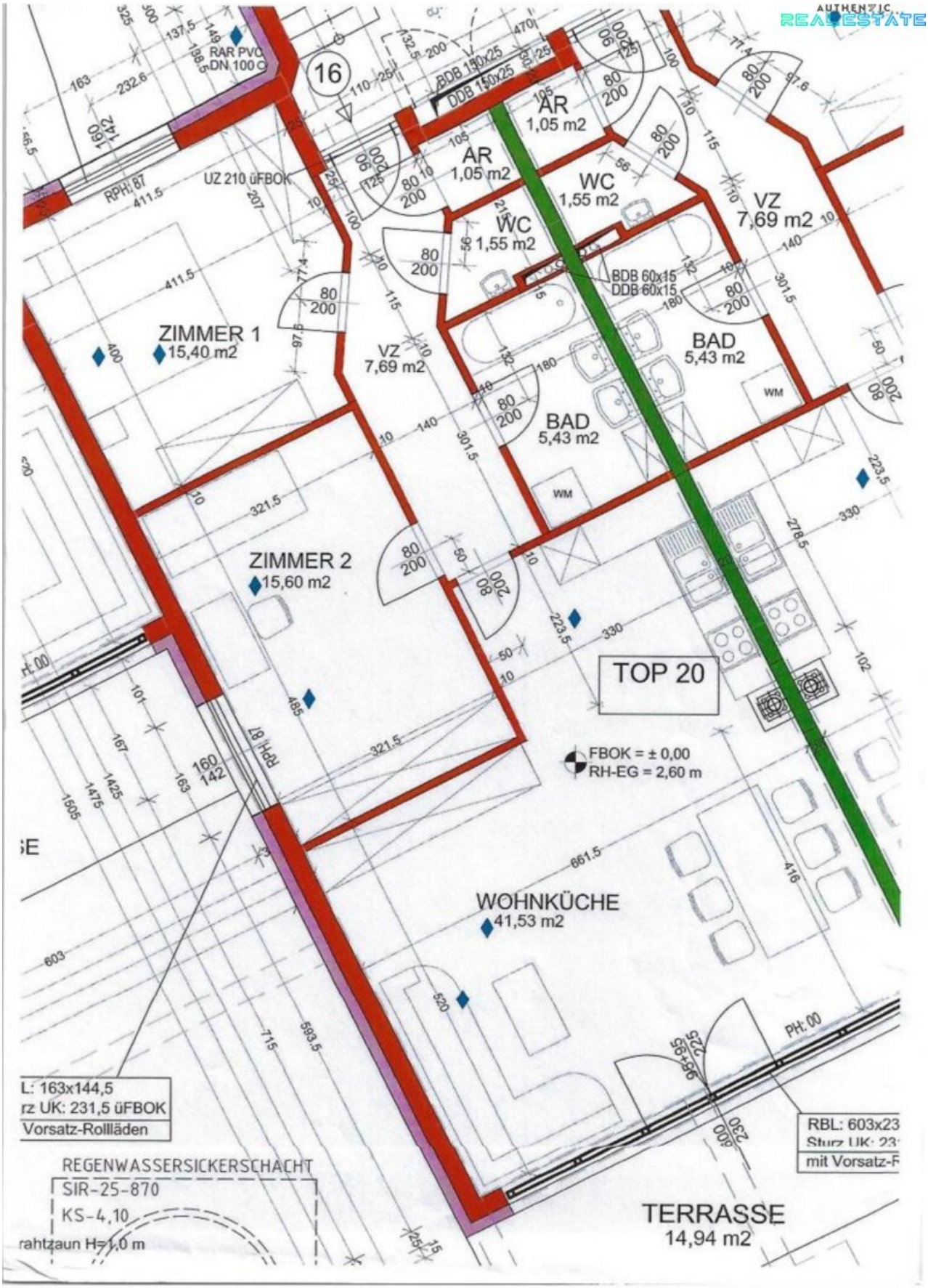








AUTHENTIC
REAL ESTATE


AUTHENTIC REAL ESTATE
16
RAR PVC DN 100
RPH: 87
UZ 210 üFBOK
BDB 150x25
DDB 150x25
AR 1,05 m2
AR 1,05 m2
WC 1,55 m2
WC 1,55 m2
VZ 7,69 m2
BDB 60x15
DDB 60x15
ZIMMER 1 15,40 m2
VZ 7,69 m2
BAD 5,43 m2
BAD 5,43 m2
WM
WM
ZIMMER 2 15,60 m2
TOP 20
FBOK = ± 0,00
RH-EG = 2,60 m
RPH: 87
WOHNKÜCHE 41,53 m2
PH: 00
L: 163x144,5
rz UK: 231,5 üFBOK
Vorsatz-Rollläden
REGENWASSERSICKERSCHACHT
SIR-25-870
KS-4,10
rahtzaun H=1,0 m
RBL: 603x23
Sturz UK: 23
mit Vorsatz-F
TERRASSE 14,94 m2

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne und hervorragend aufgeteilte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche in attraktiver Ruhelage in Gerasdorf bei Wien. Trotz der angenehmen, verkehrsberuhigten Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Brünner Straße.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den großzügigen Außenbereich mit ca. 44 m² Garten- und Terrassenfläche – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügige, offene Wohnküche mit hochwertiger DAN-Küche und BOSCH-Einbaugeräten gegen Ablöse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Zentralheizung
- Warmwasser und Heizung werden nach tatsächlichen Verbrauch abgerechnet
- Hochwertige DAN-Küche mit BOSCH-Geräten gegen Ablöse

- Terrasse mit Überdachung
- Kellerabteil direkt beim Garagenstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Gerasdorf bei Wien. Die nahegelegene Brünner Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die schnelle Erreichbarkeit des Einkaufszentrums G3 Shopping Resort Gerasdorf, das nur wenige Minuten entfernt liegt und ein umfangreiches Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot bietet.

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto

- Rasche Anbindung an die Brünner Straße (B7)
- Schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze
- Gute Verbindung zur A22 Donauuferautobahn sowie zum überregionalen Verkehrsnetz
- Das G3 Shopping Resort ist in wenigen Minuten erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel

- Gute Bus- und Bahnverbindungen Richtung Wien
- Schnelle Anbindung an die Wiener U-Bahn und das öffentliche Verkehrsnetz
- Bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Gemeinden

Kosten

- Betriebskosten Wohnung und Garage inklusive Rücklagen: ca. € 370,- monatlich

- Ablöse für DAN-Küche, BOSCH-Geräte und Terrassenüberdachung: € 10.000,-
- Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,- (separat zu erwerben)

Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – eine ideale Gelegenheit für Paare, Familien oder alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

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 <4.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap