

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten: Wenige Meter zur Wiener Stadtgrenze | Garagenstellplatz



**Objektnummer: 5504**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,72 €
<b>USt.:</b>	24,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

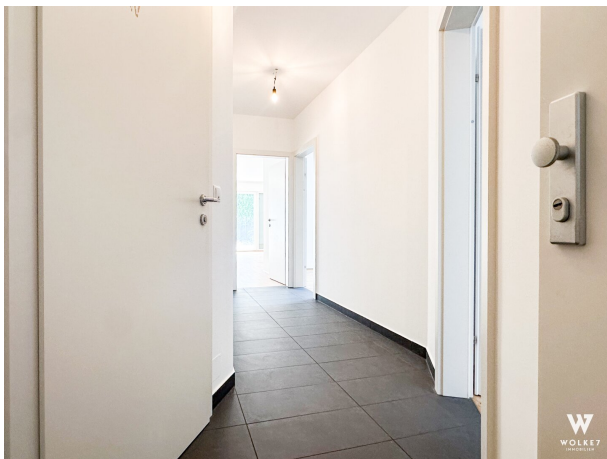
## Ihr Ansprechpartner



Alexander Radetzky, MA









## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, zeitgemäßer Ausstattung und einem eigenen Garten, der den Wohnraum angenehm erweitert. Dank der nachhaltigen Haustechnik, der hochwertigen Bauweise und des bezugsfertigen Zustands eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die modernes Wohnen mit einem privaten Außenbereich verbinden möchten.

### Keyfacts

#### Allgemeines

- ca. **88 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- ca. **30m<sup>2</sup> Garten**, ca. **15m<sup>2</sup> Terrasse**
- Baujahr **2012**
- **Bezugsbereit** – heuer frisch ausgemalt
- **Sofort verfügbar**

#### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit moderner Wohnküche
- Zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Separater Abstellraum

## **Ausstattung**

- Echtholzparkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Alarmanlage vorhanden
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit sehr guter Schalldämmung & Isolierung
- Elektrische Außenrollos in allen Wohnräumen

## **Garten & Terrasse**

- Ca. **30 m<sup>2</sup> Eigengarten**
- Ca. **15 m<sup>2</sup> Terrasse**
- Markise für angenehme Beschattung
- Strom- und Wasseranschluss im Garten
- Separater Gartenzugang – ideal für Gartenarbeiten oder den Transport von Gartenmöbeln, Grünschnitt oder Geräten

## **Heizung & Energie**

- Zentrale, nachhaltige Pelletsheizung für Heizung und Warmwasser
- Sonnenkollektoren am Dach der Wohnhausanlage
- Fassadendämmung vorhanden - Gute Energiewerte und entsprechend niedrige Heizkosten

### Zusätzliche Highlights

- Trockenes Kellerabteil im Kaufpreis inkludiert
- Großzügiger Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage inkludiert: kein Stapelparker – auch für größere Fahrzeuge oder SUVs gut geeignet

### Fazit

Diese gepflegte Wohnung bietet modernes Wohnen in einem sofort bezugsfertigen Zustand und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Wohnkomfort, energieeffizienter Ausstattung und privatem Außenbereich. Eigengarten, Terrasse, Tiefgaragenstellplatz und die nachhaltige Haustechnik machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für alle, die eine hochwertige und unkompliziert nutzbare Eigentumswohnung suchen.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor Sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 359.000 + 15.000€ Investitionsablöse für Küche und Markise**

**Kosten Garagenstellplatz (obligatorisch): 20.000€**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

*(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)*

**Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): 334,67 EUR**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch

die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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