

# ARCHITEKTONISCHE ELEGANZ AUF 3 EBENEN – DESIGNER-DOPPELHAUSHÄLFTE MIT TERRASSEN, LUXUSKÜCHE & 7 ZIMMERN (BJ 2017)



Küche/ Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/21693**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Duglergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	749.999,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

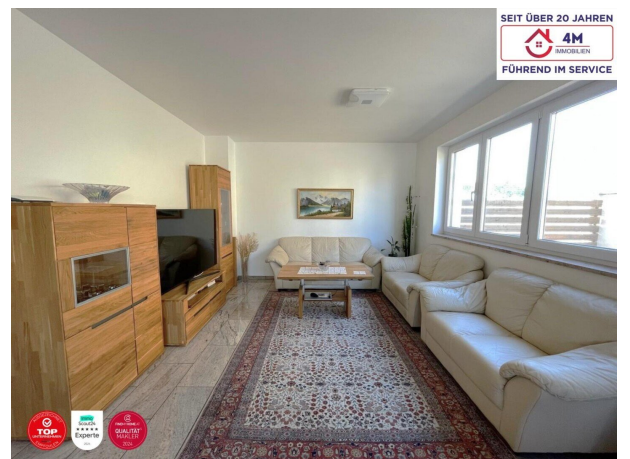
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yeliz Lav**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE

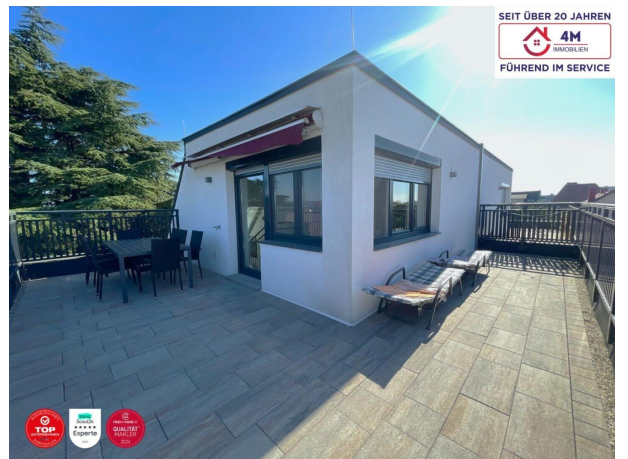


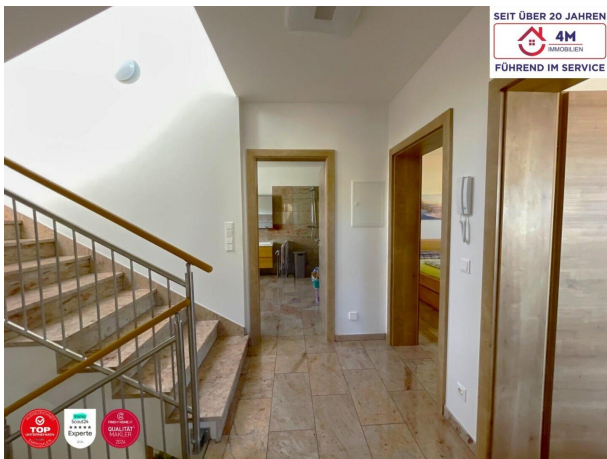
SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
**4M**  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



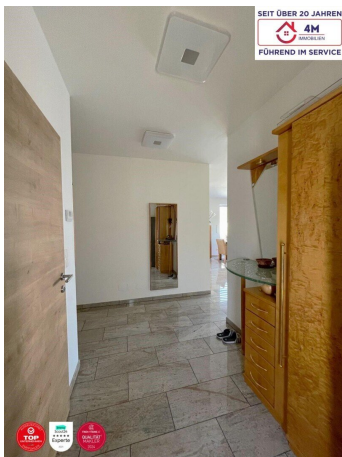




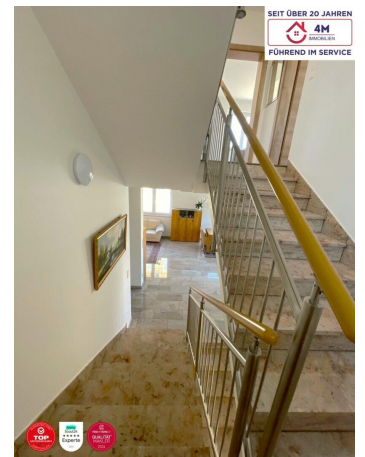
SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

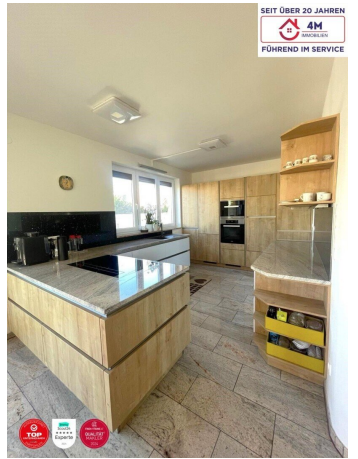
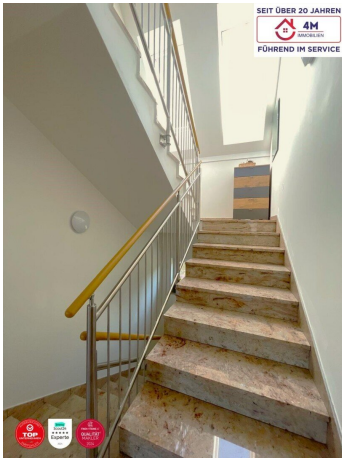


SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE

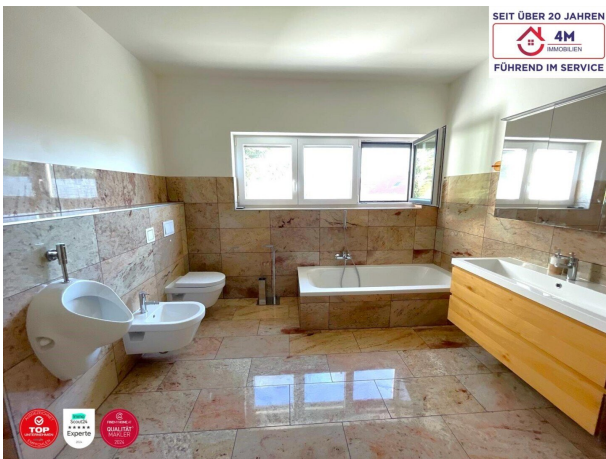




SEIT ÜBER 20 JAHREN



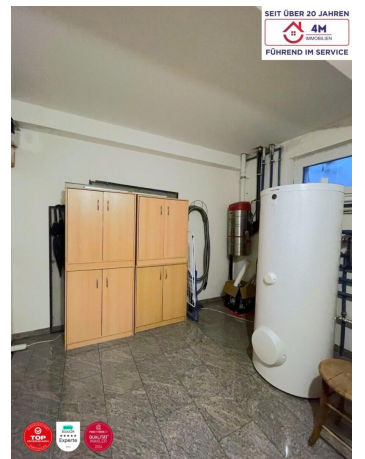
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

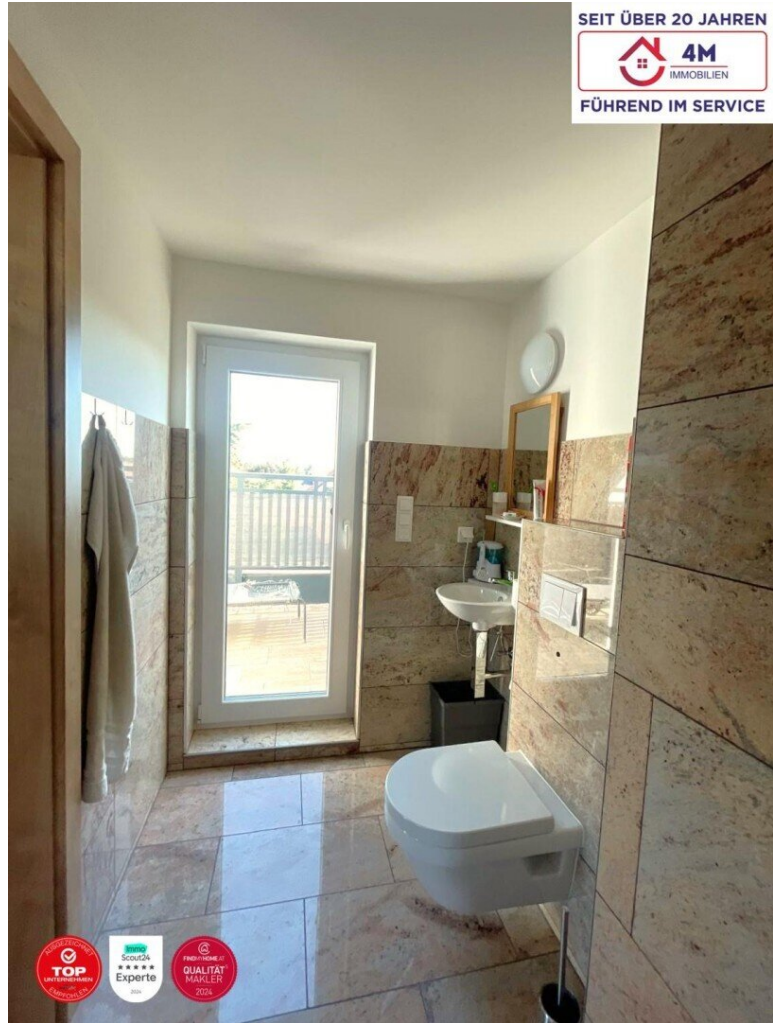


SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE





## Objektbeschreibung

<https://www.youtube.com/watch?v=xnD9zAeTYqA>

Ein Haus ist mehr als vier Wände – es ist ein Lebensgefühl.

Diese 2017 errichtete Doppelhaushälfte verkörpert genau das: Raum, Ruhe und moderne Eleganz in perfekter Balance. Schon beim Betreten spürt man, dass hier nicht einfach gebaut wurde – hier wurde durchdacht geplant.

Licht durchflutet die Räume auf allen drei Ebenen. Materialien wie Granit und hochwertige Türen unterstreichen die klare, zeitlose Architektur. Die offene, hochwertige Küche wird zum Mittelpunkt des Hauses – ein Ort, an dem Alltag und Genuss verschmelzen.

Die großzügigen Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen Rückzugsorte für jede Tageszeit. Ob Morgenkaffee in der Sonne oder entspannte Abende im Freien – dieses Haus passt sich dem Leben an, nicht umgekehrt.

Auch technisch ist alles auf Zukunft ausgelegt: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, zentrale Staubsaugeranlage – Komfort ohne Kompromisse.

Mit 7 Zimmern, mehreren Bädern, zusätzlichem Wohnraum im Keller und zwei Stellplätzen entsteht hier ein Zuhause, das Platz für Entwicklung, Familie und Lebensqualität bietet.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach wohnen wollen – sondern ankommen.

Ausstattungsunkte:

- \* Baujahr 2017 – neuwertiger Zustand
- \* 7 Zimmer
- \* Großzügige Terrassen auf 2. Stock und private Terrasse im Badezimmer
- \* Durchdachte Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- \* 3 Badezimmer, jeweils mit Dusche und WC, eines mit zusätzlicher Badewanne
- \* Separates WC im 1. Stock
- \* Neuwertige Küche mit hochwertigen Miele-Geräten
- \* Edle Granit-Arbeitsplatte in der Küche
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben durch energieeffiziente Luftwärmepumpe
- \* Hochwertige und pflegeleichte Granit Ivory Bodenbeläge.
- \* Keller mit 2 weiteren Zimmern, Technikraum, Badezimmer und Vorzimmer
- \* Zentralstaubsaugeranlage mit Motor und Feinstaubfilter im Keller integriert
- \* Elektronische Außenrollläden für Komfort und Sicherheit
- \* Hochwertige Türen aus Kunex
- \* Möglichkeit zum Kaminanschluss im Erdgeschoss
- \* Markisen an den Terrassen
- \* Blitzschutzanlage
- \* 2 Autoabstellplätze direkt am Haus
- \* Praktische Fahrradhütte am Haus

#### Bus-Verbindungen:

- \* Buslinie 510 Route: Wien Leopoldau ? Gerasdorf Grenzweg
- \* Buslinie 512 Route: Gerasdorf Volksschule ? Kapellerfeld Halbgasse
- \* Buslinie 25B Route: Süßenbrunner Platz ? Gerasdorf Postamt
- \* 511, 512, 513, 29B, SV901 – erschließen unterschiedliche Bereiche von Gerasdorf, Verbindung zu Süßenbrunn und Leopoldau

#### Bahn & S-Bahn:

- \* S2 – Richtung Laa/Thaya ? Wien Leopoldau
- \* S7 – Richtung Flughafen Wien ? Wien Leopoldau
- \* REX-Züge (Regionalexpress) Richtung Laa oder Wiener Neustadt, etc

#### U-Bahn:

- \* U1 Leopoldau:  
- etwa 5 Min Gehweg von Bahnhof Gerasdorf B.Wien.

#### Schnell-Fahrwege ins Stadtzentrum:

- \* S2/S7/REX ab Bahnhof Gerasdorf nach Wien Leopoldau, Anbindung zur U1 – Gesamtfahrtzeit ca. 27–30 Min vom Zentrum Gerasdorfs zum Stephansplatz.
- \* Bus 510 bringt dich bequem zur U-Bahn Leopoldau.
- \* Buslinien 25B / 511 verbinden Süßenbrunn und inneres Gerasdorf, ideal für lokale Erreichbarkeit.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. .

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. HERZLICHEN DANK IM VORAUS!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <2.750m  
Klinik <6.250m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Post <3.750m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.750m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap