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



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22658

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Dunglergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

26.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yeliz Lav

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT MAKLER 2024


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
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

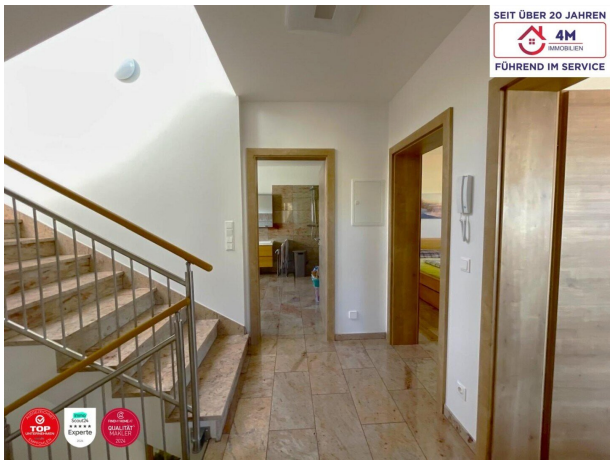

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
KRUPS


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

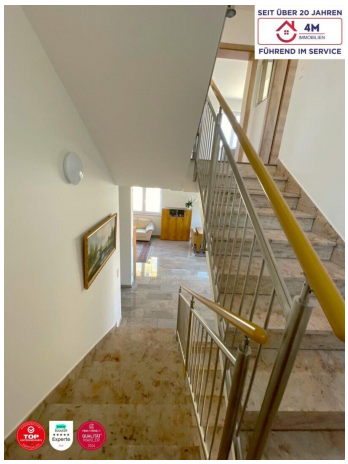

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

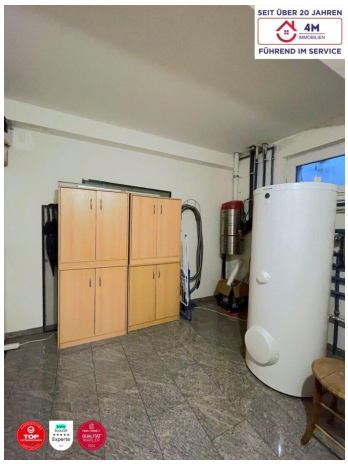

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

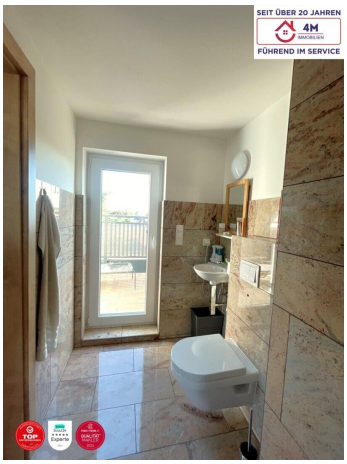













SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Immo Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER

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.

Ausstattungspunkte:

* 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 NACHWEISPFLICHT 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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