3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage – Wohnbauförderung mit 1 % Zinssatz | Paare oder kleine Familien welcome



Loggia/Balkon

Objektnummer: 5597/429

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,67 m²
Nutzfläche:	84,75 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	290,77 €
USt.:	35,54 €

Infos zu Preis:

zu den monatlichen Kosten kommen EUR 156,06 Wohnbauförderung hinzu bei Übernahme

Provisionsangabe:

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











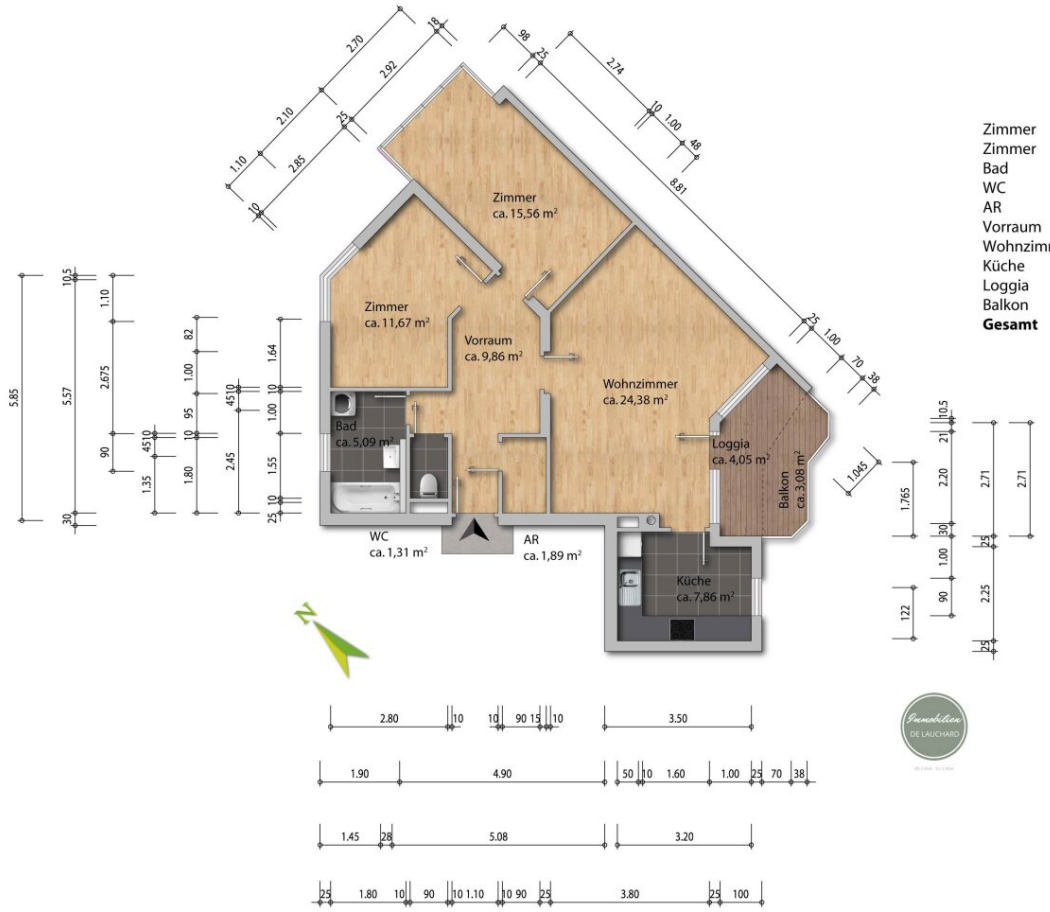












Zimmer	ca.	15,56 m²
Zimmer	ca.	11,67 m²
Bad	ca.	5,09 m²
WC	ca.	1,31 m²
AR	ca.	1,89 m²
Vorraum	ca.	9,86 m²
Wohnzimmer	ca.	24,38 m²
Küche	ca.	7,86 m²
Loggia	ca.	4,05 m²
Balkon	ca.	3,08 m²
Gesamt	**ca.**	**84,75 m²**



Zimmer	ca.	15,56 m²
Zimmer	ca.	11,67 m²
Bad	ca.	5,09 m²
WC	ca.	1,31 m²
AR	ca.	1,89 m²
Vorraum	ca.	9,86 m²
Wohnzimmer	ca.	24,38 m²
Küche	ca.	7,86 m²
Loggia	ca.	4,05 m²
Balkon	ca.	3,08 m²
Gesamt	**ca.**	**84,75 m²**










CAFFE



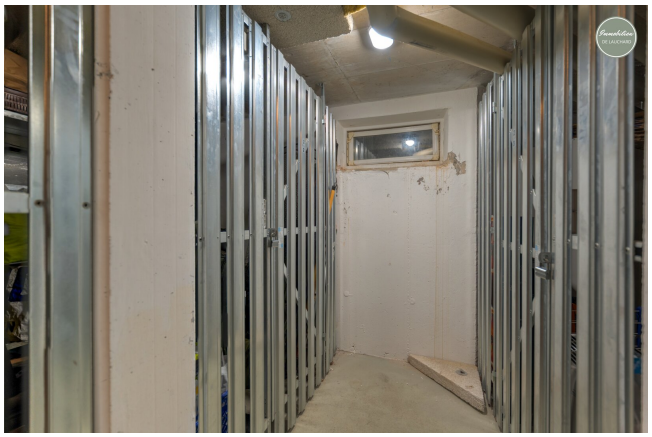









OBERGESCHOSS






Immobilien
DE LAUCHARD
2/2
2/3



Zimmer	ca.	15,56 m²
Zimmer	ca.	11,67 m²
Bad	ca.	5,09 m²
WC	ca.	1,31 m²
AR	ca.	1,89 m²
Vorraum	ca.	9,86 m²
Wohnzimmer	ca.	24,38 m²
Küche	ca.	7,86 m²
Loggia	ca.	4,05 m²
Balkon	ca.	3,08 m²
Gesamt	**ca.**	**84,75 m²**



Zimmer	ca.	15,56 m²
Zimmer	ca.	11,67 m²
Bad	ca.	5,09 m²
WC	ca.	1,31 m²
AR	ca.	1,89 m²
Vorraum	ca.	9,86 m²
Wohnzimmer	ca.	24,38 m²
Küche	ca.	7,86 m²
Loggia	ca.	4,05 m²
Balkon	ca.	3,08 m²
Gesamt	**ca.**	**84,75 m²**

Objektbeschreibung

Modern Home Vibes - Ihr neues gepflegtes Zuhause nähe Wien

Manche Wohnungen findet man. Andere verpasst man. Nutzen Sie die Gelegenheit, bevor dieses besondere Zuhause seinen neuen Eigentümer findet.

In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnhausanlage in **Gerasdorf bei Wien** erwartet Sie diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock. Mit rund **82 m² Wohnnutzfläche inklusive ca. 4 m² ostseitiger Loggia** und Balkonfläche bietet die Immobilie ein harmonisches Zuhause für Paare, Familien oder alle, die entspanntes Wohnen mit Ruhe verbinden wollen.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der ausgezeichnete Erhaltungszustand. Die Räume präsentieren sich hell, freundlich und durchdacht geschnitten - in dem Fall kreisförmig zentral begehbar (siehe Video). Besonders die großzügige Wohnküche mit schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und Helligkeit auch in der Küche.

Die hochwertige, maßgefertigte **DAN-Küche mit eleganter Granitarbeitsplatte** fügt sich perfekt in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Qualität.

Ein besonderes Highlight ist die **ostseitig ausgerichtete Loggia**, die mit angenehmer Morgensonne zum Frühstück im Freien oder zum entspannten Ausklang des Tages einlädt. Durch die ruhige Lage innerhalb der Wohnhausanlage genießen Sie hier die Ruhe, die man in Wien vermisst.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Gebäude mit besonders guter Schallisolierung. Massive Wände sorgen für ein ruhiges Wohngefühl und unterstreichen die hochwertige Bauweise. Hier hören Sie nicht Ihre Nachbarn, sondern genießen die angenehme Stille eines gepflegten Wohnhauses. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch langlebige **KELIT-Wasserleitungen**, Fernwärme sowie einen neuen Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2025.

Ein weiterer großer Vorteil: Der **eigene Garagenplatz befindet sich direkt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten**. Mit dem Lift gelangen Sie komfortabel von der Garage bis unmittelbar vor die Wohnungstür.

Die Wohnung wird nach Vereinbarung **teilmöbliert** übergeben. Dadurch können viele Einrichtungsdetails übernommen werden und der Einzug gestaltet sich besonders unkompliziert.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie. Die Wohn-Straße liegt in einer gepflegten

Wohngegend von Gerasdorf bei Wien, umgeben von Grünflächen und dennoch mit ausgezeichneter Anbindung an Wien. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in bequemer Reichweite.

Ein besonderes Plus für Familien und Naturliebhaber ist der beliebte **Badeteich Gerasdorf**, der in etwa 15 Gehminuten erreichbar ist und an heißen Sommertagen für eine angenehme Abkühlung sorgt. Dieses besondere Zuhause ist ein Ort für eine kleine **Familie, oder ein Paar - auch für Senioren gut geeignet.**

Auf einen Blick:

? 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnnutzfläche inkl. Loggia

? 1. Liftstock

? Ostseitige Loggia mit Morgensonne

? Garagenplatz direkt im Haus im Eigentum inkludiert

? Bodentiefe Fenster in der Wohnküche

? Hochwertige DAN-Küche mit Granitarbeitsplatte

? Teilmöblierte Übergabe nach Vereinbarung

? Massive Bauweise, hervorragende Wohnqualität

? KELIT-Wasserleitungen

? Fernwärme

? Neuer Warmwasserspeicher (2025)

? Ruhige und gepflegte Wohnhausanlage

? Familienfreundliche Umgebung

? Badeteich Gerasdorf in ca. 15 Gehminuten erreichbar

? die **monatlichen Kosten sind EXKLUSIVE laufender Wohnbauförderung**

WOHNBAUFÖRDERUNG aktiv: die Möglichkeit zur Übernahme besteht - weitere Details und genau Information gerne nach Ihrer schrifltichen Anfrage.

Kaufpreis: EUR 325.000,-- inkl. aktiver und attraktiver Wohnbauförderung (mit 1% Zinssatz)

Beachten sie bitte **den VIDEO Rundgang** vorab - ist online zu sehen! Hier der link VIDEO Rundgang

Verkehrsanbindung & Umgebung:

- Buslinie 510: direkte Anbindung zur U1 Station LEOPOLDAU - 11 Min zur U1 Leopoldau
- Bahnhof Gerasdorf: REX, S2 (20 Min zu Fuß, 3 Min. mit dem Auto)
- 4 Min mit dem Auto zur U1 Leopoldau
- 9 Min mit dem Rad zur U1 Leopoldau
- 30 Min öffentlich zum Bahnhof/U-Bahn Floridsdorf

Weiterführende **schriftliche Informationen** nach Anfrage**. BESICHTIGUNGEN sind sehr gerne möglich nach Ihrer schriftlicher Anfrage und telefonischer Vereinbarung (EINZELZTERMINE - wir nehmen uns Zeit).**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre **vollständigen Kontaktdaten**:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

- Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

(c) Michael Wallisch Fotografie

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap