Süßenbrunner Straße 14-18/1/1-18, 2201 Gerasdorf bei Wien | Wohnung | Objektnummer: 45520

# Gerasdorf bei Wien - Neubauprojekt - 2 Zimmer - Ostbalkon






Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

# Gerasdorf bei Wien - Neubauprojekt - 2 Zimmer - Ostbalkon





## Lage

Gerasdorf / Golf Club Wien-Süßenbrunn / Bahnhof Gerasdorf bei Wien

In Gerasdorf, am Rande des 21. Bezirks in Wien, entstehen 81 Eigentumswohnungen. Die Größen liegen zwischen 41m² bis 69m² und umfassen 2 bzw. 3 Zimmer. Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen.

**Sollten Sie mehr Platz benötigen, wird gerne für Sie eine 4-Zimmer-Wohnung (anstelle von zwei 2-Zimmer-Wohnungen) geplant.**

In nur 5 Autominuten erreicht man das Naturparadies Marchfeldknal mit vielen Rad- und Spazierwegen. Ebenso die **Badeteiche Süßenbrunn und Gerasdorf**, wo sie natürliches klares Wasser und eine weitläufige Liegewiese genießen können. Der **Golfclub Wien-Süßenbrunn** ist auch nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlich einen Ort für Aktivitäten und Erholung. Die angrenzende Umgebung Stammersdorf bietet ein schönes Ausflugsziel mit seinen Weinbergen und urigen Heurigen.

Der tägliche Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden. Größere Einkäufe können im **G3 Shopping Resort** erledigt werden. Zusätzlich ist der Weg in die Stadt auch nicht lang, durch die 2 fußläufig erreichbaren **Bahnhöfe Gerasdorf** und **Süßenbrunn.**

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen **Tiefgarage** zur Verfügung. Der Erwerb eines Stellplatzes ist beim Erwerb einer Wohnung verpflichtend.

**PROJEKT**

- 81 Neubauwohnungen mit 2-3 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 40 und 70 m²
- **Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche**

**HIGHLIGHTS**

- Parkettböden Eiche Struktur

- **Fußbodenheizung (Pelletsheizung)**
- **Großformatige Bodenfliesen** von IMOLA (45 cm x 45 cm)
- **Großformatige Wandfliesen** von IMOLA (30 cm x 60 cm)
- Innentüren mit **hochwertiger Holzumfassungszarge**
- Kunststoff-Alu-Fenster **inklusive Wärme- und Schallschutzverglasung**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- **Holzeingangstür mit Stahlzarge (Einbruchswiderstandsklasse 2 bzw. RC 2) & Schallschutz**
- **Eigenkeller und Tiefgarage** vorhanden (direkt über Lift erreichbar)
- versperrbarer **Kinderwagenabstellraum**
- **Hauseigener Kinderspielplatz mit Spielgeräten** & Spielplatz in der Nähe
- Wohnungen mit **Eigengarten und Terrassen** bzw. Balkone >10m² erhalten einen **Außenwasseranschluss**
- Die **Badeteiche Gerasdorf und Süßenbrunn** sind nur wenige Autominuten entfernt

**INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 41,61 m²
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** 6,50 m²
- **AUSRICHTUNG:** Osten
- **GESCHOSS:** 2. Etage

**Betriebskostenschätzung**
Betriebskosten 1,60 €/m² WNFL
Betriebskosten Stellplatz 10,50 €
Rücklage 0,25 €/m²

**Kaufpreis Anleger netto:** € 212.040,00 zzgl. 20% USt.
**Kaufpreis Eigennutzer:** € 228.000,00

**Kaufpreis Stellplatz im Freien:** Nr. 1-31: € 12.000,- (Eigennutzer)

**Kaufpreis Stellplatz in der Tiefgarage:** Nr. 34-162: € 18.000,- (Eigennutzer)

**Vertragserrichter:** Arnold Rechtsanwälte (1,8% netto zzgl. Barauslagen und USt.)

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

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 41,61 m² |
| Gesamtfläche: | ca. 48,11 m² |
| Kellerfläche: | ca. 2,84 m² |
| Balkonfläche: | ca. 6,5 m² |
| Etage: | 2. Etage |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Balkone: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | 4-6 Wochen nach KV-Unterzeichnung |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | geringe Beeinträchtigung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2024 |
| Ausrichtung: | Osten |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 11.05.2031 |
| HWB: | B 31,59 kWh/m²a |
| fGEE: | A+ 0,78 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Belüftung: | Mechanische Be- und Entlüftung |
| Ausblick: | Grünblick |
| Balkon: | Ostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster, Schallschutzfenster |

| | |
|---|---|
| Elektrik: | Kabelkanäle Unterputz |
| Fernsehen: | DVB-T |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Badewanne |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Tiefgarage |
| Extras: | Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 228.000,00 € |
| Kaufpreis pro m²: | 5.479,45 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | 1,8 Prozent v. KP (zzgl. Ust. und Barauslagen) |
| Provision: | 8.208,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos







Mit einer SPAR- und einer Hoferfiliale in der Nähe können die Einkäufe des täglichen Bedarfs direkt erledigt werden.



Die Badeseen Gerasdorf und Süßenbrunn laden ein zur Entspannung, Aktivitäten oder zum genießen der Natur.




Der Golf Club Wien-Süßenbrunn ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet auch andere Aktivitäten an.



Mit verschiedenen Restaurants, Gasthöfen und Heurigen in der Nähe ist für das leibliche Wohl gut gesorgt.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX




Mit den Bahnhöfen Süßenbrunn und Gerasdorf sind sie gut angebunden und in unter 30 Minuten in der City.

# Lage

Süßenbrunner Straße 14-18/1/1-18, 2201 Gerasdorf bei Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 2.775 m |
| Apotheke | 400 m |
| Klinik | 4.600 m |
| Krankenhaus | 3.875 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 375 m |
| Bäckerei | 425 m |
| Einkaufszentrum | 2.925 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 300 m |
| U-Bahn | 2.050 m |
| Straßenbahn | 3.850 m |
| Bahnhof | 950 m |
| Autobahnanschluss | 2.700 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 275 m |
| Kindergarten | 1.050 m |
| Universität | 3.325 m |
| Höhere Schule | 5.125 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 400 m |
| Geldautomat | 400 m |
| Post | 400 m |
| Polizei | 425 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne




SÜSSENBRUNNER STRASSE | 2201 GERASDORF | STIEGE 1

## 2. OBERGESCHOSS

↙NORDEN

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at