Süßenbrunner Straße 14-18/3/3-06, 2201 Gerasdorf bei Wien | Wohnung | Objektnummer: 45476

3-Zimmer-ERSTBEZUG miit Eigengarten & Terrasse in NEUBAU-Projekt





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

3-Zimmer-ERSTBEZUG miit Eigengarten & Terrasse in NEUBAU-Projekt





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. 62,68 m²
- **ZIMMER:** 3
- **GARTEN:** 47,66 m²
- **TERRASSE:** 17,75 m²
- **AUSRICHTUNG:** Westen
- **GESCHOSS:** EG

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

Kaufpreis Anleger netto: € 339.450,00 zzgl. 20% USt.
Kaufpreis Eigennutzer: € 365.000,00

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. 62,68 m²
Gartenfläche:	ca. 47,66 m²
Kellerfläche:	ca. 2,07 m²
Terrassenfläche:	ca. 17,75 m²
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	2
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	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:	Westen
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:	Westbalkon / -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:	365.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	5.823,23 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,8 Prozent v. KP (zzgl. Ust. und Barauslagen)
Provision:	13.140,00 € 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.



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

Lage

Süßenbrunner Straße 14-18/3/3-06, 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 3

ERDGESCHOSS

↩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