

2201 Gerasdorf bei Wien | Haus | Objektnummer: 54694

## Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage | Luftwärmepumpe | Pool | wenige Minuten von Wien entfernt



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage |  
Luftwärmepumpe | Pool | wenige Minuten von Wien  
entfernt



## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer sehr familienfreundlichen ruhigen Gegend zudem befindet sich die Liegenschaft ca.100m von der Stadtgrenze entfernt.

Zum **Verkauf** gelangt eine **Doppelhaushälfte** mit **ca. 130 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche und einem **ca. 90m<sup>2</sup> Garten** mit **Pool**.

Die bereits vorhandene **Marken Einbauküche**, sowie auch die **Badezimmermöbel** sind im Kaufpreis enthalten.

## **INFOS ZUM HAUS**

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 130,09 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 5
- **GARTEN:** ca. 90,00 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 10,00 m<sup>2</sup>
- **DACHTERRASSE:** ca. 30,85m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Süd/Ost
- **AUSSENSTELLPLÄTZE:** 2

## **HIGHLIGHTS**

- **Fußbodenheizung**

- Heizung und Warmwasseraufbereitung mit **Luft-Wärmepumpe**
- **Isolierverglaste (3-fach) Kunststoff Fenster und Türen, ESG- Sicherheitsverglasung** bei den Glastüren
- **Elektrisch bedienbare Außen-Rollläden** bei Fenster und Fenstertüren
- **Fliegengitter**
- **Ziegelmassiv Bauweise**
- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage**
- **Klimaanlage**
- **Alarmanlage/ Videoüberwachung**

## **Betriebskosten folgen!**

## **Plan folgt in kürze!**

### **KAUFPREIS**

EUR 699.000,00

### **NEBENKOSTEN**

Provision: EUR 25.164,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Ich freue mich auf Ihre schriftlich Anfrage und stehe Ihnen gerne bei Fragen oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

---

### **Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

|                   |                           |                  |                                    |
|-------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| Wohnfläche:       | ca. 130,09 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen                             |
| Gartenfläche:     | ca. 90,84 m <sup>2</sup>  | Schlüsselfertig: | Ja                                 |
| Terrassenfläche:  | ca. 43,85 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | Absprache mit Abgeber              |
| Stellplatzfläche: | ca. 26 m <sup>2</sup>     | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum                   |
| Zimmer:           | 5                         | Mobiliar:        | Küche, Bad                         |
| Bäder:            | 1                         | Heizung:         | Fußbodenheizung                    |
| WCs:              | 2                         | Lagebewertung:   | sehr gut                           |
| Abstellräume:     | 2                         | Lärmpegel:       | Ruhelage                           |
| Gärten:           | 1                         | Erschließung:    | vollerschlossen                    |
| Terrassen:        | 2                         | Bauart:          | Neubau                             |
| Stellplätze:      | 2                         | Zustand:         | neuwertig                          |
|                   |                           | Baujahr:         | 2021                               |
|                   |                           | Ausrichtung:     | Südosten                           |
|                   |                           | Energieausweis   |                                    |
|                   |                           | Gültig bis:      | 18.12.2030                         |
|                   |                           | HWB:             | <b>B</b> 31,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                   |                           | fGEE:            | <b>A</b> 0,74                      |

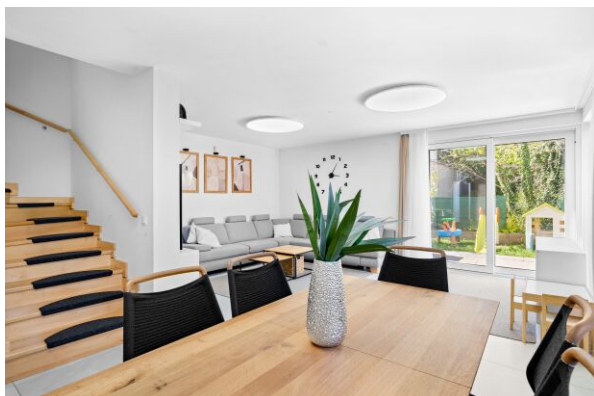
## Ausstattung

|             |  |                |  |
|-------------|--|----------------|--|
| Bauweise:   | Ziegel   | WCs:           | Toilette, Gäste-WC                           |
| Boden:      | Estrich, Fliesen, Parkett  | Bad:           | Bad mit Fenster, Dusche,<br>Bad mit WC       |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe   | Küche:         | Einbauküche                                  |
| Belüftung:  | Klimaanlage, kontrollierte<br>Wohnraumlüftung  | Stellplatzart: | Parkplatz                                    |
| Ausblick:   | Grünblick  | Extras:        | Alarmanlage,<br>Swimmingpool,<br>Abstellraum |
| Fenster:    | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |                |  |

## Preisinformationen

|            |              |                             |                            |
|------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis: | 699.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                      |
|            |              | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                      |
|            |              | Provision:                  | 25.164,00 € inkl. 20% USt. |

## Weitere Fotos

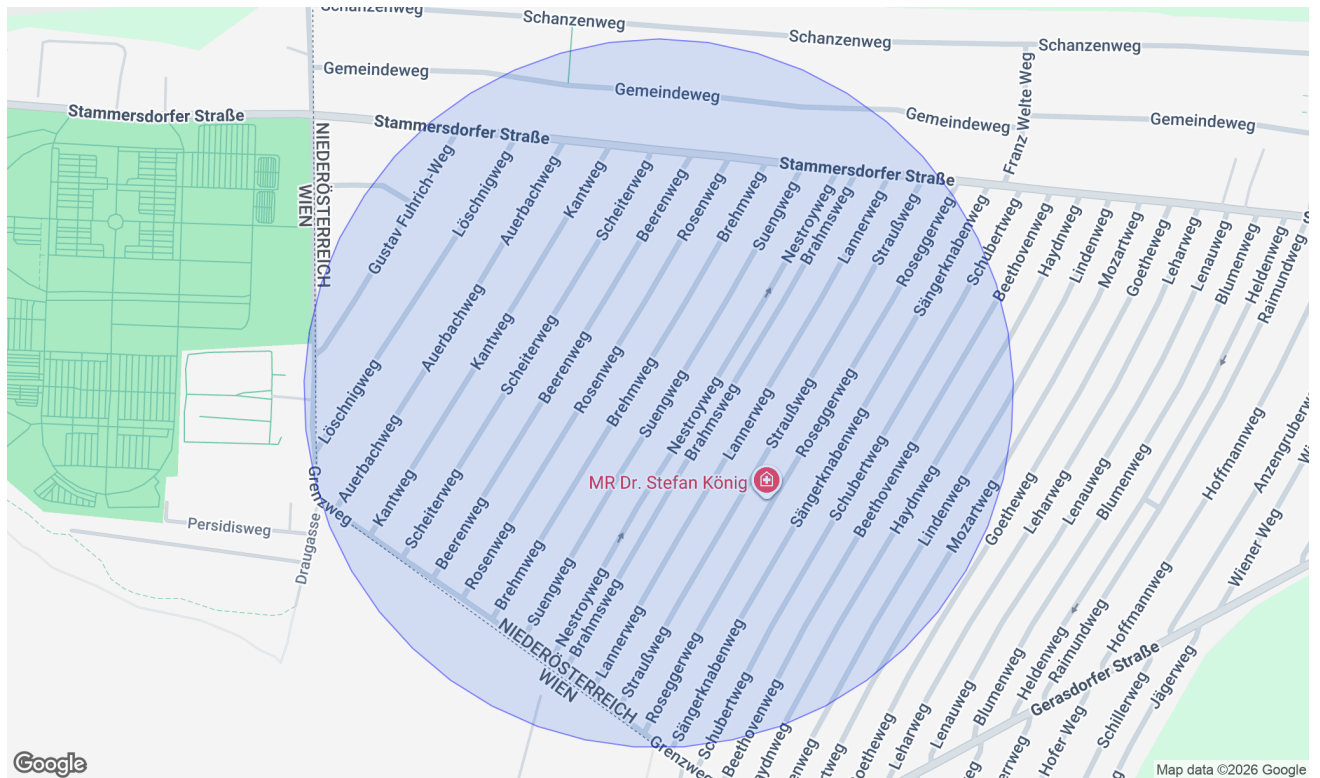






## Lage

2201 Gerasdorf bei Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 2.000 m |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 4.000 m |
| Krankenhaus | 2.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 1.500 m |
| Bäckerei        | 2.000 m |
| Einkaufszentrum | 2.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 2.000 m |
| Straßenbahn       | 2.000 m |
| Bahnhof           | 2.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.000 m |

### Kinder & Schulen

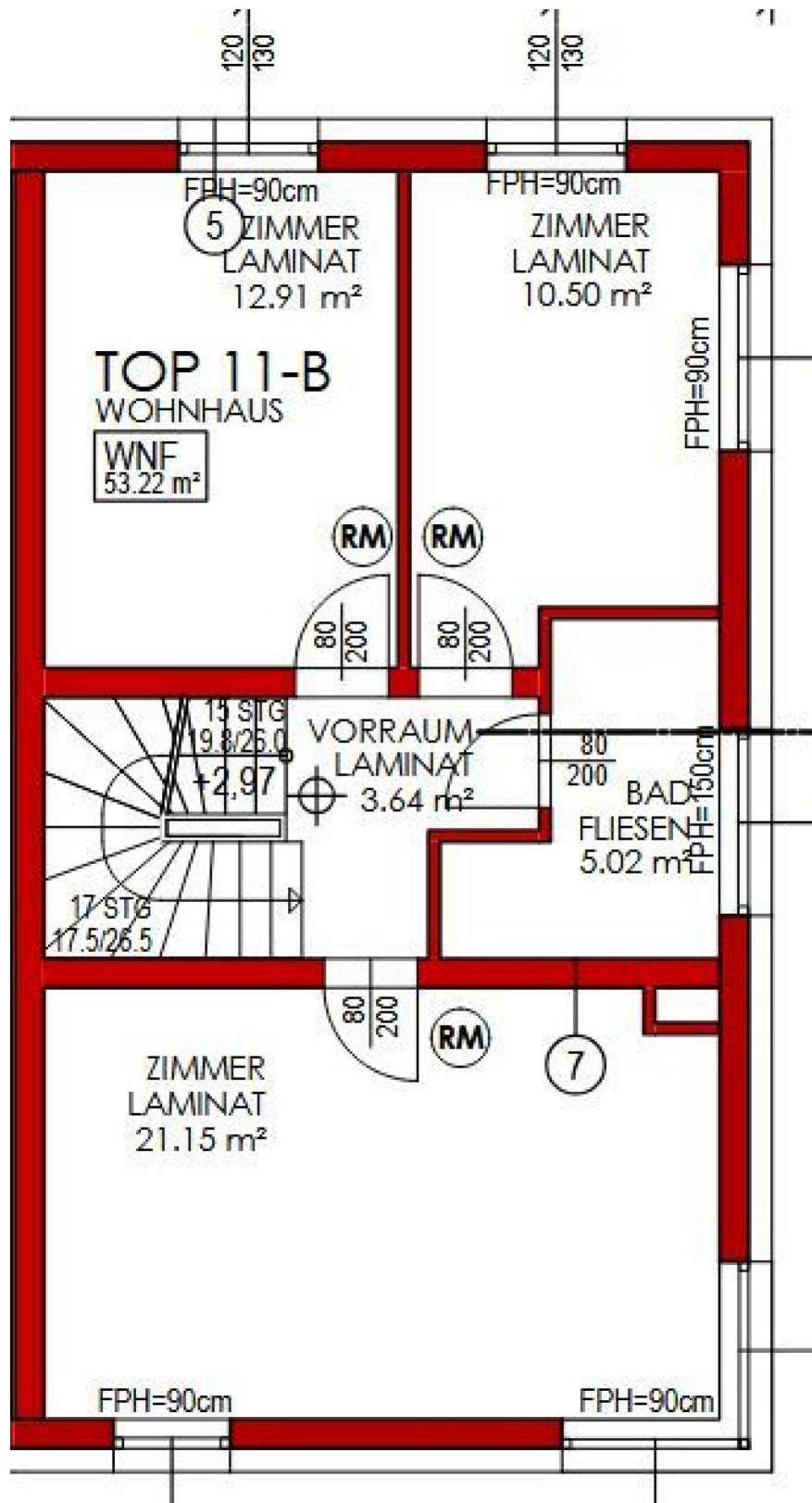
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.500 m |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 5.000 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank        | 1.500 m |
| Post        | 2.000 m |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







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