

2201 Gerasdorf bei Wien | Haus | Objektnummer: 519

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Terrassen in Traumlage



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024-11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Terrassen in Traumlage



Lage

Gerasdorf

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine traumhaft schöne Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise mit Eigengärten und Terrasse in Bestlage von Gerasdorf.

Die Doppelhaushälfte verspricht hohe Lebensqualität und ein unvergleichbares Wohnraumgefühl.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorräum, WC, Zimmer (13,33 m²), Wohnküche (31,36) mit Zugang auf die Terrasse (28,30 m²) und den Garten (ca. 139,47 m²). Die Wohnküche könnte mit einem Durchbruch auf 44,69 m² vergrößert werden.

Obergeschoss: Vorräum, 3 Schlafzimmer (16,60 m² + 12,80 m² + 11,04), Ein Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon (6 m²) und Badezimmer (Wanne/Dusche/Toilette).

Kellergeschoss: Wohnkeller genutzt als Büro (13,92 m² + 13,82 m²), Bad (Dusche/WC) und Technikraum.

Die Immobilie überzeugt mit einer perfekt durchdachten Raumaufteilung und den sonnendurchfluteten Wohnräumen.

Ausstattung:

Ziegelmassivbauweise, DAN-Einbauküche mit allen Geräten, Parkettboden, Fliesen, Gasheizung und Solarenergie, Fußbodenheizung in allen Räumen.

Neben der Doppelhaushälfte befindet sich ein Carport mit einem zweiten Stellplatz.



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Infrastruktur und Anbindung:

Die Lage überzeugt zur Nähe Wien sowie der hohen Lebensqualität von Stadt und Land. Die Infrastruktur bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, das G3 Einkaufszentrum, sowie Ärzte, Apotheke, Post, Banken sowie einem Kindergarten und Schulen. Gerasdorf bietet auch eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Leopoldau ca. 6 Minuten mit PKW, S-Nahn Linien S2, S9 und S15).

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

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

Grundstücksfläche:	ca. 213,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 165,55 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Gartenfläche:	ca. 139,47 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 28,3 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 6 m ²		
Bäder:	2	Lagebewertung:	gut
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Baujahr:	2020
Keller:	1		
Terrassen:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	HWB:	B 38,2 kWh/m ² a
Stellplätze:	2	fGEE:	A 0,74

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Küche:	Einbauküche
Boden:	Fliesen, Parkett	Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Befeuerung:	Gas, Solarenergie		

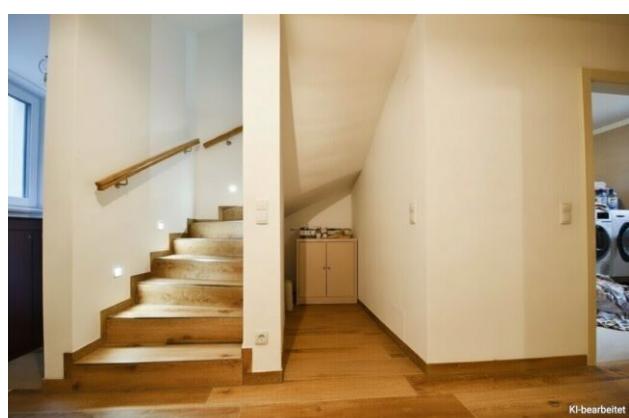
Preisinformationen

Kaufpreis:	689.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos







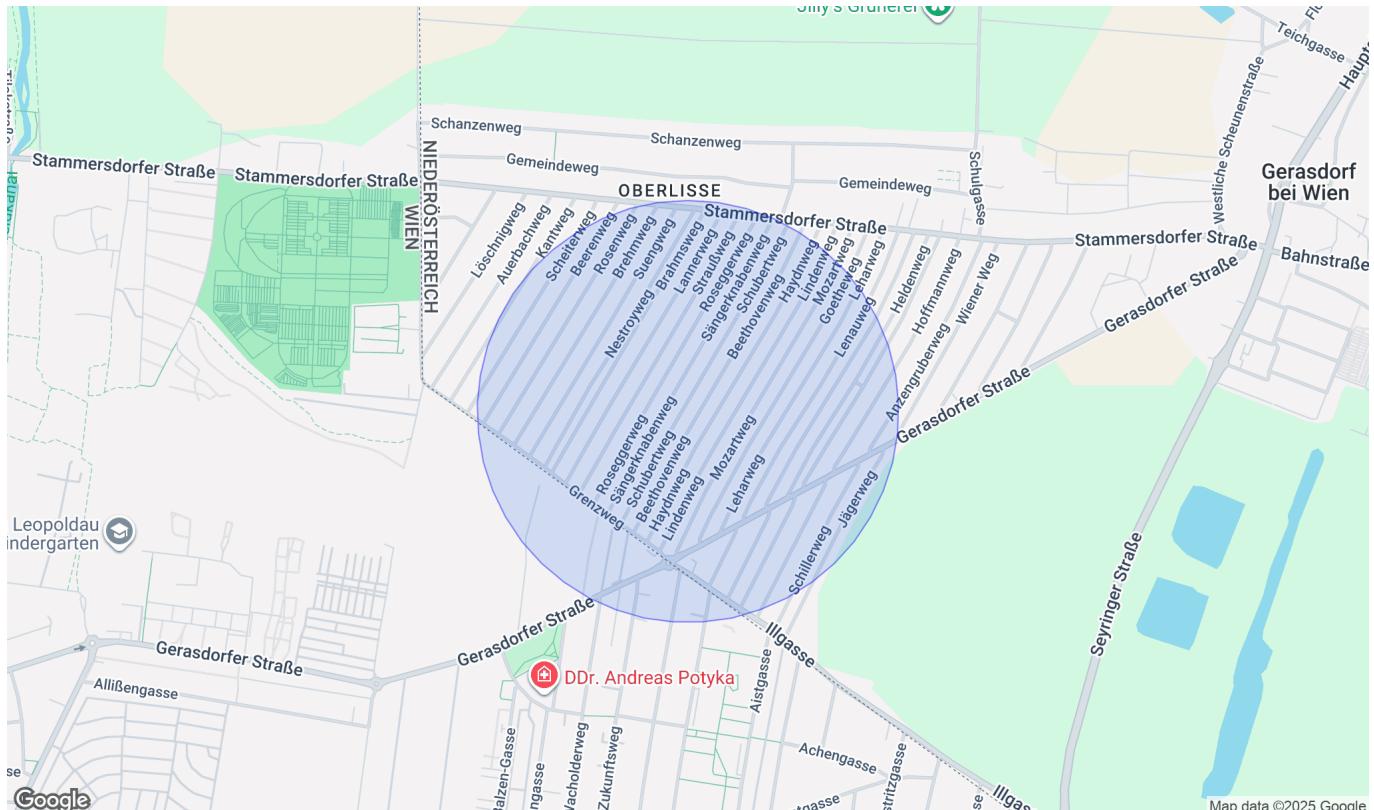
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Lage

2201 Gerasdorf bei Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	2.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m



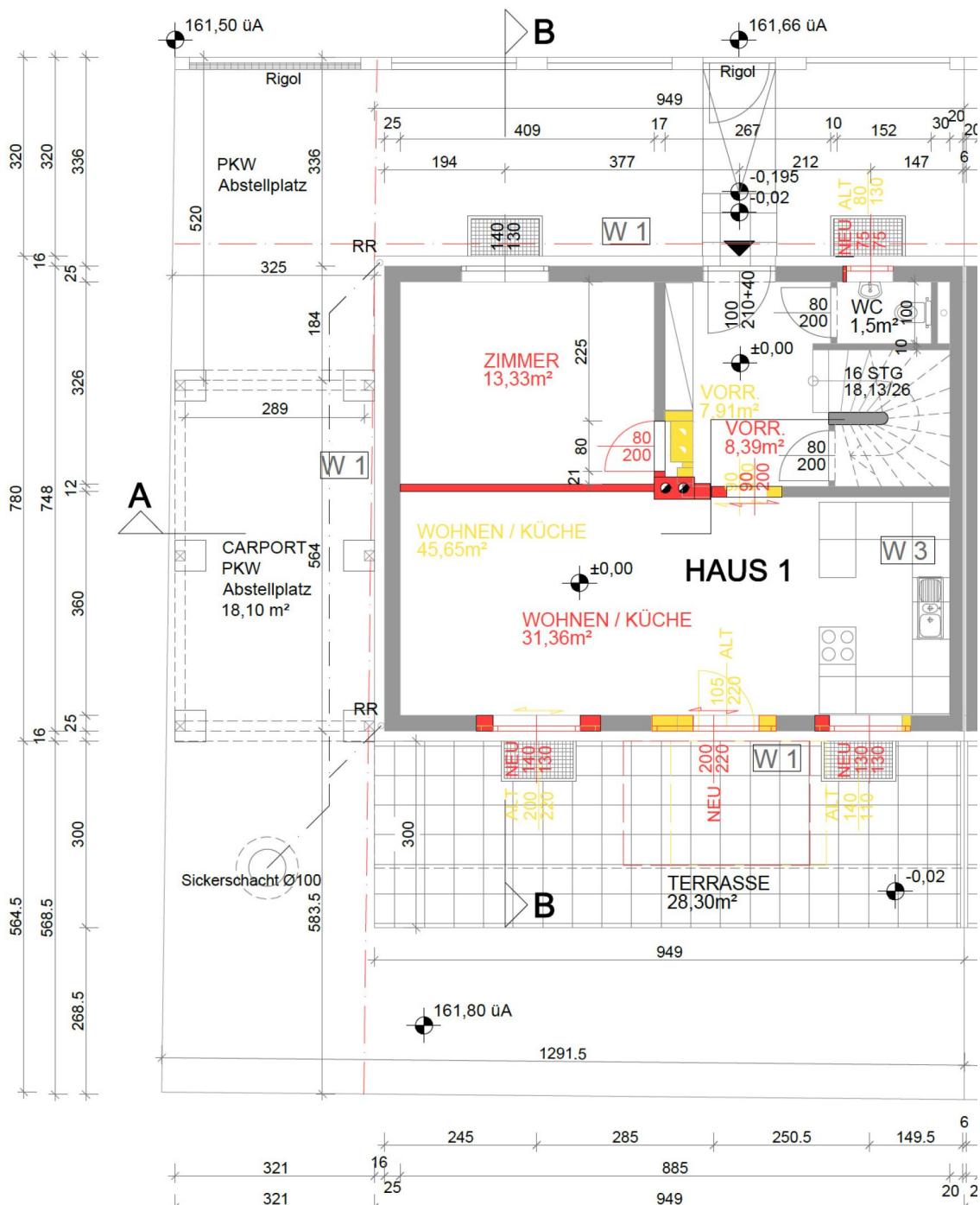
Barley's GmbH
 Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

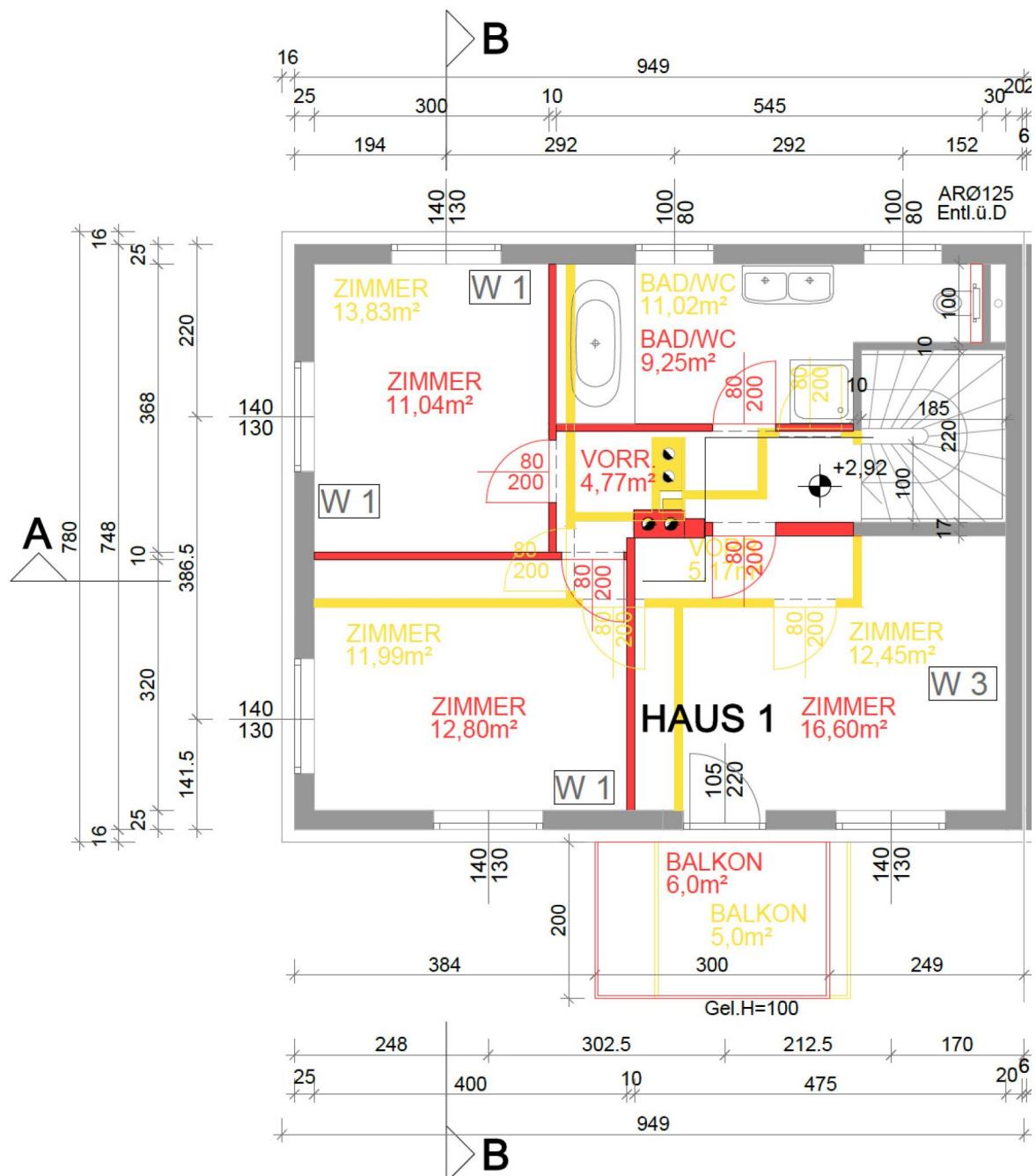
Plan

ERDGESCHOSS M=1:100



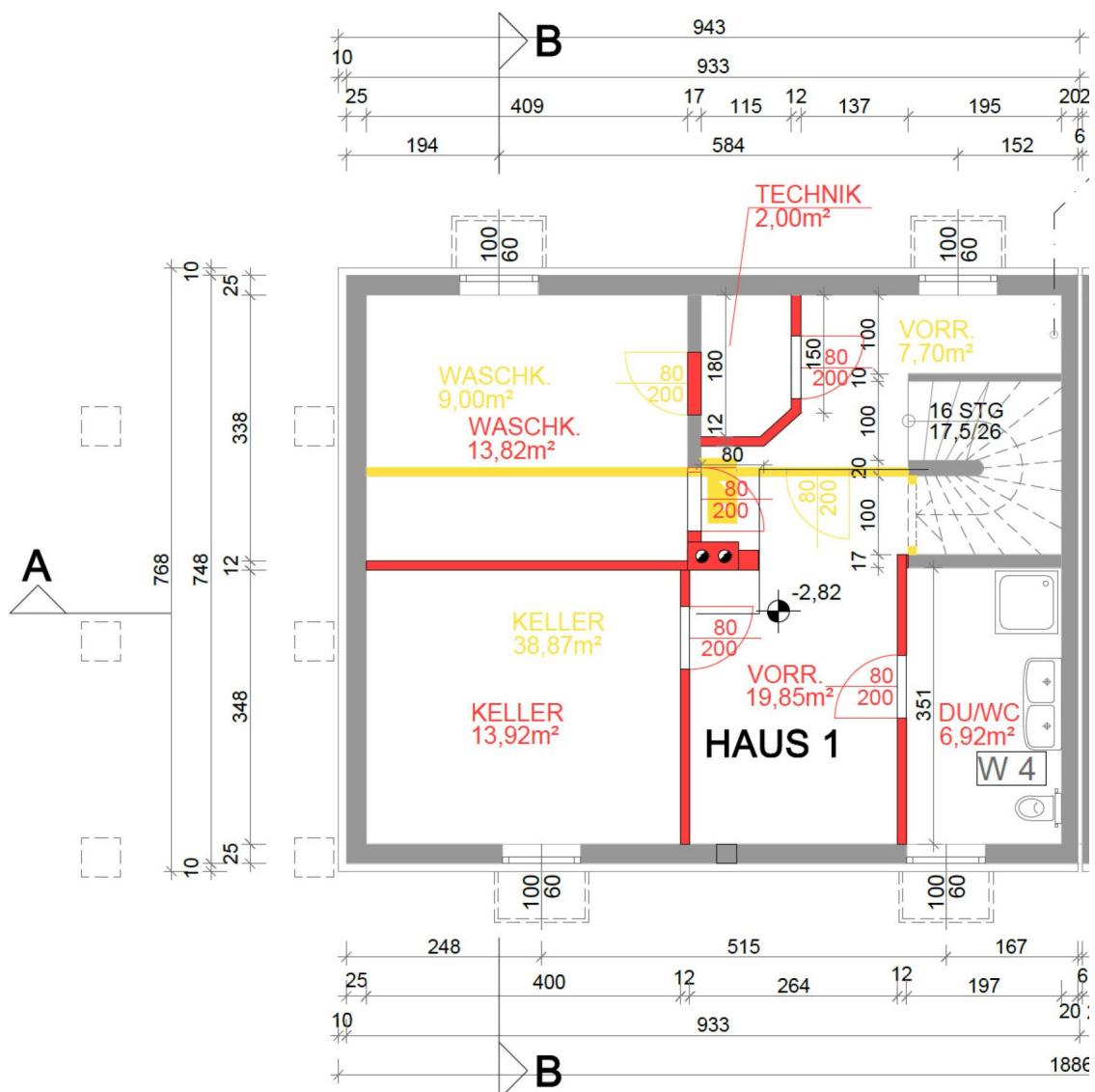
Plan

OBERGESCHOSS M=1:100



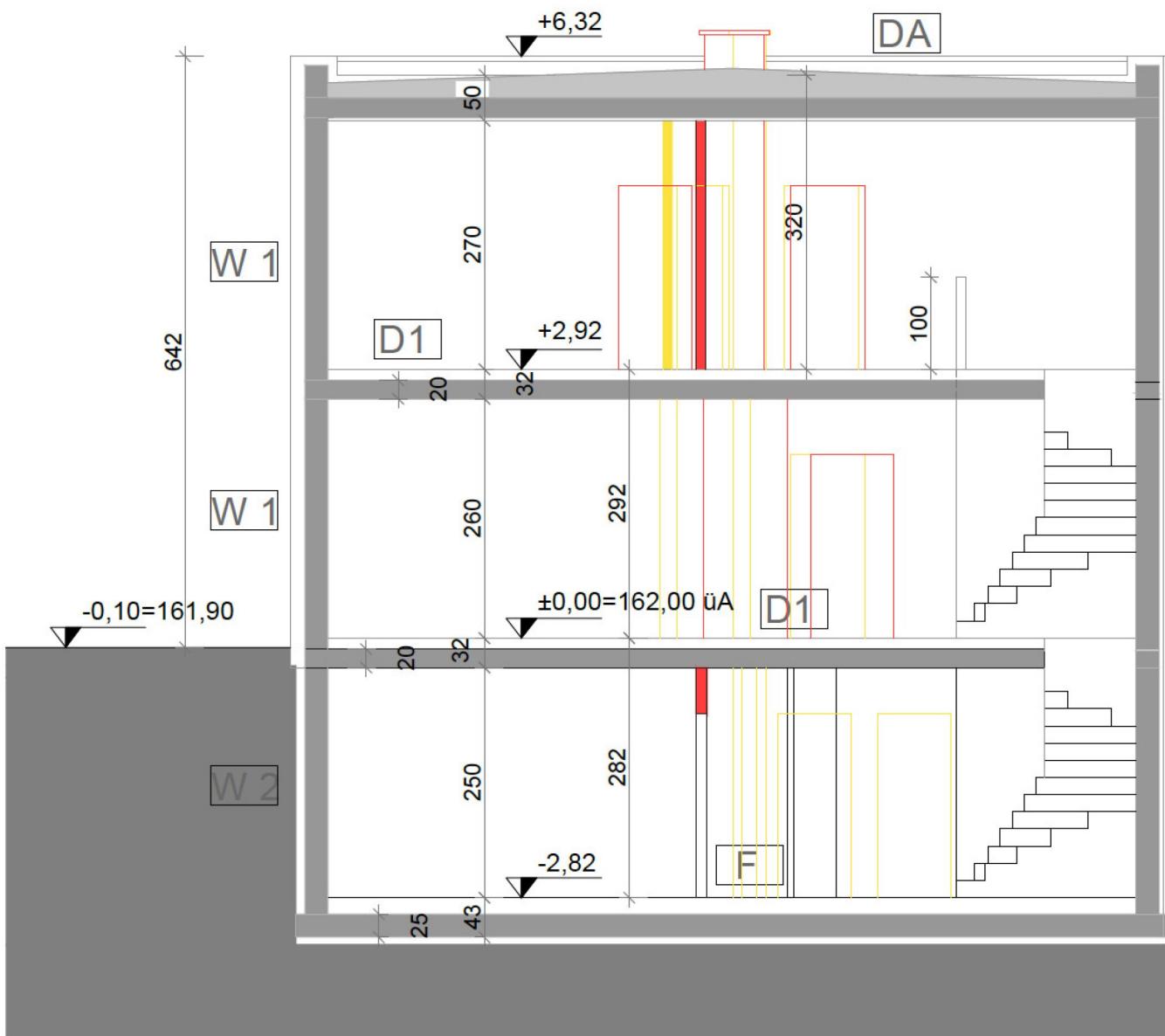
Plan

KELLER M=1:100



Plan

SCHNITT A-A M=1:100



Plan



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

