

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

2201 Gerasdorf | Wohnung | Objektnummer: 17697

Sonnige Neubauwohnung, 3 Zimmer mit Tiefgaragenplatz in Sackgassenlage!



Ihre Ansprechpartnerin

Ursula von Merveldt

Immobilienberaterin

+43 664 4255 393

u.vonmerveldt@goldenhome.at

www.goldenhome.at

Sonnige Neubauwohnung, 3 Zimmer mit Tiefgaragenplatz in Sackgassenlage!



Lage

Bröckenbergerstrasse
Föhrenhain/ Gerasdorf
4 Min vom Einkaufszentrum G3
Bus 431, 1010 ca. 6 Gehminuten
Stadtgrenze Wien 4 km
20 Autominuten bis Zentrum Wien

Beschreibung

Genießen Sie die komfortable, erst vor wenigen Jahren erbaute 3 Zimmer Neubauwohnung, mit sehr großem südlichen Balkon in einer kleinen Seitengasse mit eigenem Tiefgaragenstellplatz! Hier bleiben keine Wünsche offen. Eine moderne Wohnküche, ausgestattet mit Whirlpool/ Philips Geräten ist verbaut und lädt zum Kochen ein.

Der Vorraum teilt alle Räume voneinander ab. Hell und freundlich präsentiert sich der große, sonnige Wohnküchenraum mit dem X-large Balkon als Herzstück der Wohnung. Zwei Schlafräume bieten Platz für Ihre Familie. Das Wannenbad ist geräumig, mit zwei Waschbecken, Wanne sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC hat sogar ein Handwaschbecken. Staubsauger & Co finden Platz im Abstellraum. Die Böden sind mit schönem Parkett, die Nassräume mit Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Die Fenster sind 3-fach verglast. Ein Personenlift bringt Sie barrierefrei von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung.

Ein großer, eigens mit Zugangstür versperrbarer Kellerraum birgt Platz für ihre Habseligkeiten. Ihr Auto parken Sie bequem in der modernen, großen Tiefgarage des Hauses, die bereits im Kaufpreis enthalten ist! Die Zufahrt ist angenehm breit gebaut. Das gesamte Objekt ist barrierefrei und hat 100 Ökopunkte. Geheizt wird mit energiesparender Pellets - Zentralheizung. Unzugänglich für Aussenstehende steht Ihnen ein großer Fahrradraum zur Verfügung.

Die Lage ist unweit der Stadtgrenze Wien in Gerasdorf/ Föhrenhain. In ca. 25 Minuten sind Sie mit dem Auto im



Zentrum von Wien. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenso schnell erreicht. Das topmoderne Einkaufszentrum G3 liegt in unmittelbarer Nähe. Gerasdorf bietet Schulen & Kindergärten. Für die Naherholung sind diverse Ausflugsziele und Heurige schnell erreicht. Wer den Bus benötigt, hat Anschluss von der Brünner Strasse mit dem Bus 1010 oder 431.

Wohnen in absolut ruhiger Siedlungslage! Abseits von Stadt- und Straßenlärm genießen Sie hier diese freundliche, barrierefreie Neubauwohnung!

Hinweis: Für Anleger halten wir im Haus noch ein kleines Zuckerl bereit. Sprechen Sie mich hierzu gerne persönlich an!

Neugierig? Dann wenden Sie sich gerne für das Exposé und einen Besichtigungstermin an **Ursula von Merveldt**,
Mail: u.vonmerveldt@goldenhome.at; Tel.: +43 664 4255393

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,32 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 81 m ²	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 5 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 14,94 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Garagenfläche:	ca. 30 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	1. DG / Mit Lift	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	3	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	neuwertig
WCs:	1	Baujahr:	2012
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	Gültig bis:	10.12.2024
Garagen:	1	HWB:	B 27,5 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Pellets	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Räume:	WG geeignet	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

Kaufpreis:	289.000,00 €	Reparaturrücklage:	21.500,00 € per 15.10.2020
Betriebskosten:	136,68 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	14,56 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Garage:	19,78 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	17,63 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	188,65 €		

Weitere Fotos



moderne Wohnküche



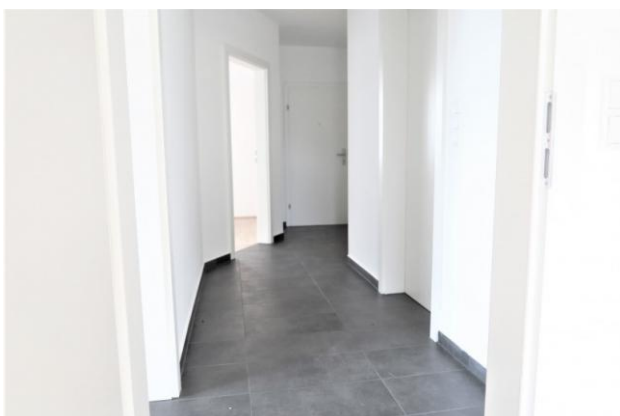
großer Wohnküchenbereich



Schlafraum 1



Schlafraum 2



angenehm, großer Vorraum



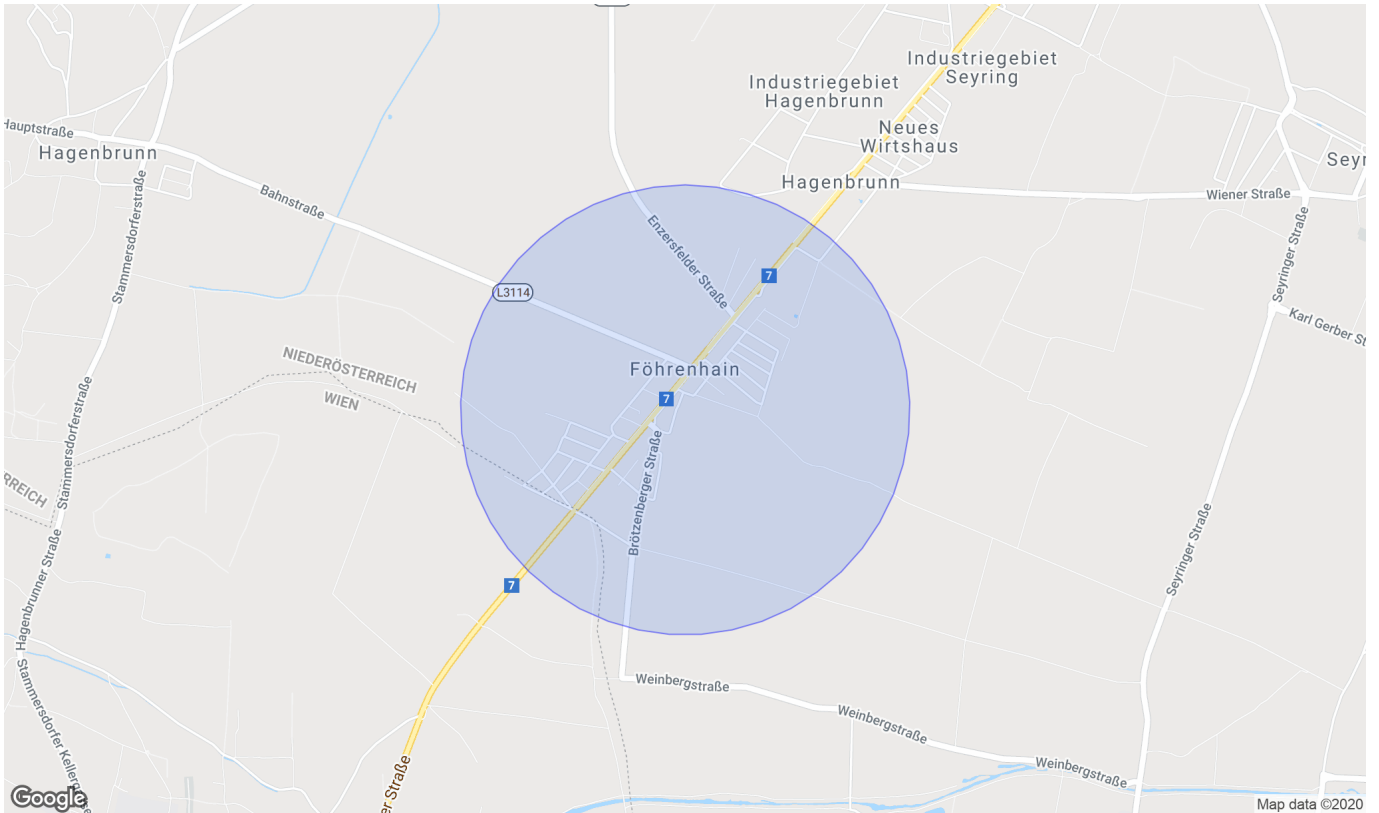
Zwei Waschtische und Wanne



separates WC mit Handwaschbecken

Lage

2201 Gerasdorf



Grundriss

