

Dachgeschoß: Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung im Grünen mit Süd-Balkon



Objektnummer: 18667

Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas Scheider Gasse 16-18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	960,00 €
Kaltmiete (netto)	867,27 €
Kaltmiete	867,27 €
USt.:	92,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Wolfram Wassermann

hierwohnicH Immobilien GmbH



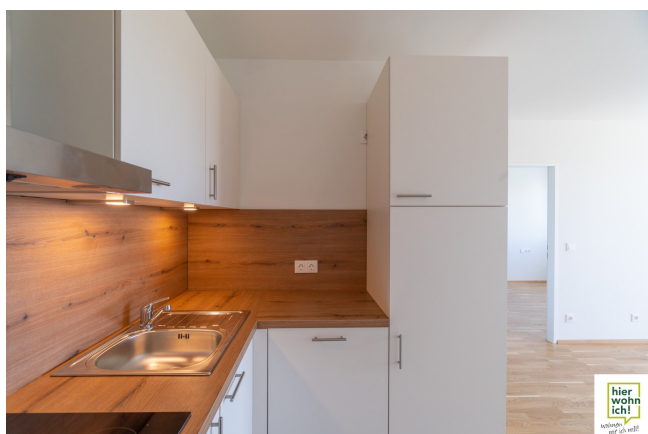
**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

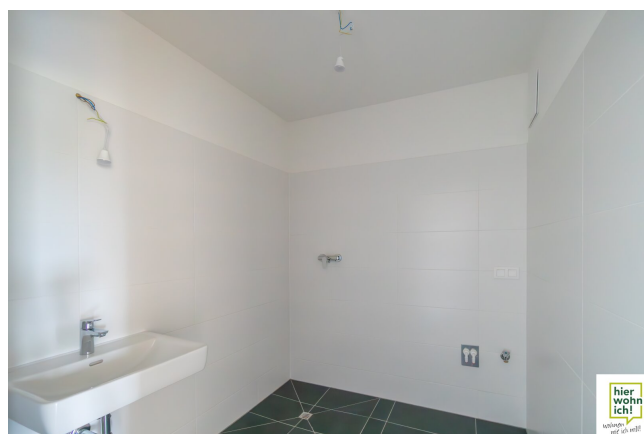


**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!





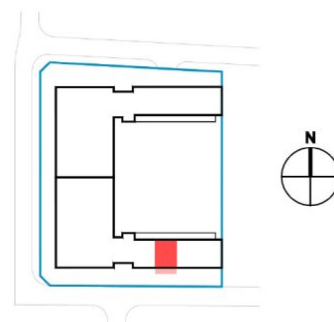
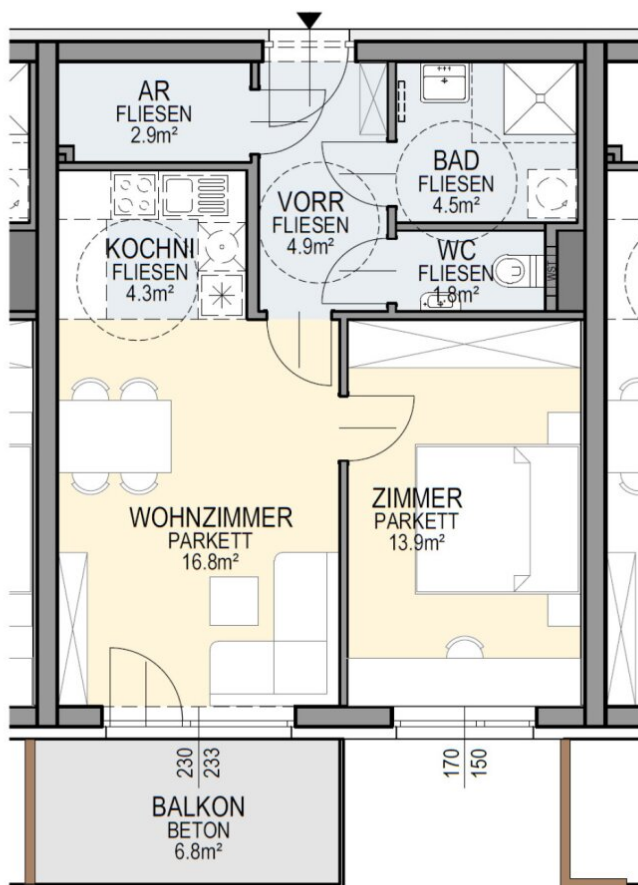








Top 2.24 im 2. Obergeschoß



• **Wohnfläche: 49,1 m²**

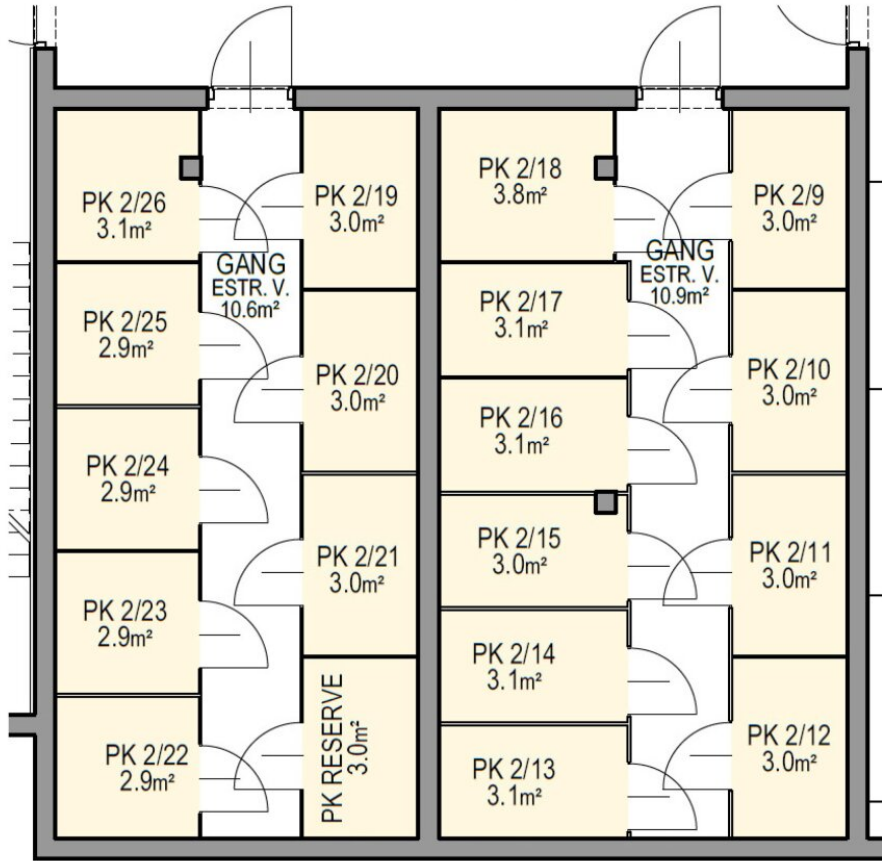
• Balkon: 6,8 m²

• Räume: 2 Zimmer

Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf

**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Lagerräume im Kellergeschoß

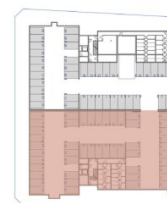


Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf bei Wien

**hier
wohn
ich!**

wohnen
wie ich will!

Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage



Franz Hinterleitner Gasse 35-37 | 2201 Gerasdorf |



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung mit Südbalkon in Gerasdorf

Suchen Sie eine helle und komfortable Wohnung in einer ruhigen und grünen Lage? Dann ist diese Wohnung genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (Dachgeschoß) eines Neubaus in der Franz Hinterleitner Gasse 35 in Gerasdorf bei Wien, einer Stadtgemeinde an der nördlichen Wiener Stadtgrenze. Die Wohnfläche beträgt 49 m² und der südseitig ausgerichtete Balkon bietet weitere 6,8 m² zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer (WZ und SZ) eine neue Küche, ein Bad und ein WC (getrennt), einen Abstellraum und ein Kellerabteil. Ein Garagenplatz wird um € 72,- mitvermietet. Die Miete für die Wohnung beträgt € 888,- (Mietzins inkl. BK und UST / ohne Strom und Heizung) bzw. € 960,- inkl. Garagenplatz.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer zentralen Pelletskesselanlage im Kellergeschoß, die zusätzlich durch Solarpaneele am Dach unterstützt wird. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Heizwärmebedarf (HBW) liegt bei sparsamen 34 kWh/m²a und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) bei 0,68.

Die Pelletsheizung ist eine günstige, umweltfreundliche und nachhaltige Alternative zu fossilen Brennstoffen. Die gute Dämmung des Gebäudes sorgt für geringe Heizkosten und ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Lage mit guter Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie das G3 Shopping Resort Gerasdorf, eines der größten Einkaufszentren Österreichs mit rund 140 Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Auch die Wiener Innenstadt ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

In der Nähe finden Sie auch Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken, Postamt, Sport- und Kulturangebote sowie zahlreiche Grünflächen zum Spazieren oder Radfahren.

Info: Der aktuelle Mieter zahlt € 67,- pro Monat für Heizung und Warmwasser sowie € 45,- für Strom.

Haben Sie Fragen oder Interesse an dieser Wohnung? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnic Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnic.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <2.975m

Apotheke <550m

Klinik <5.200m

Krankenhaus <3.100m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <150m

Universität <2.650m

Höhere Schule <5.350m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <2.950m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <575m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <2.150m

Straßenbahn <3.025m

Bahnhof <1.725m

Autobahnanschluss <3.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap