

## **Erstbezug - Exklusive Doppelhaushälfte mit Garten und Terrassen in Traumlage**



**Objektnummer: 503**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	66,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16  
1040 Wien





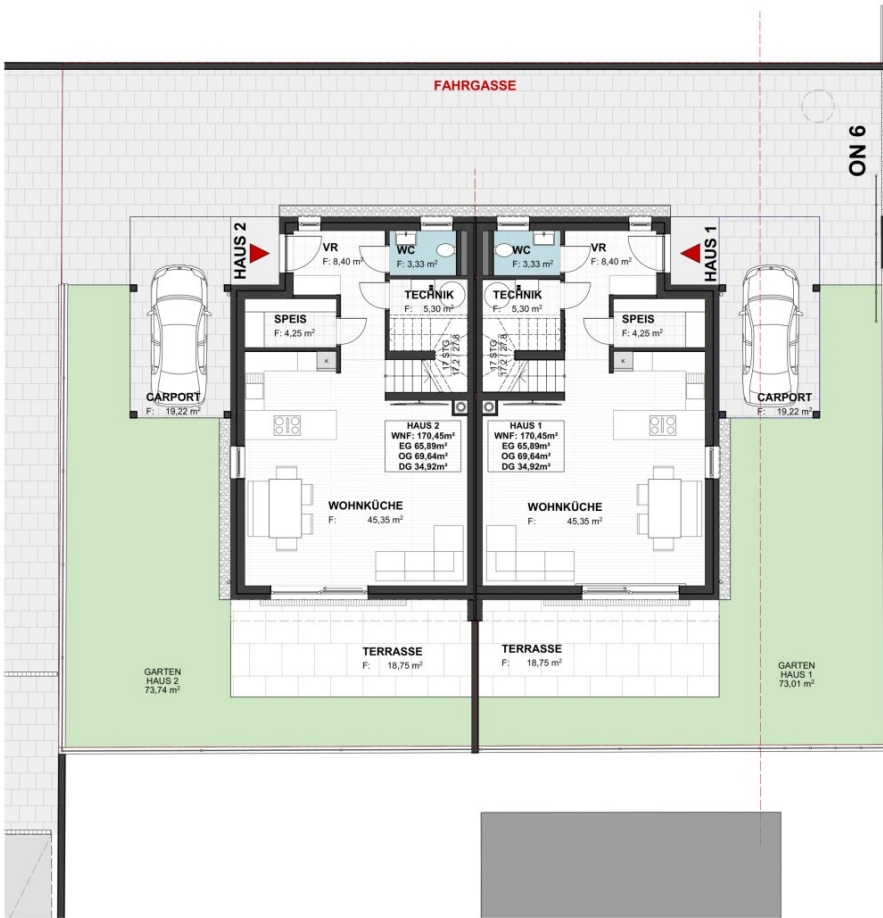


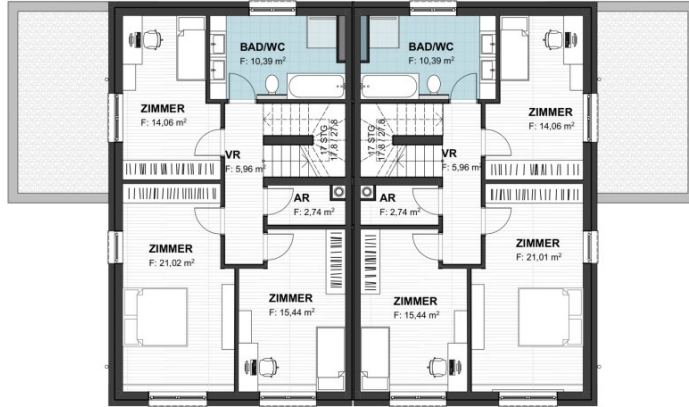


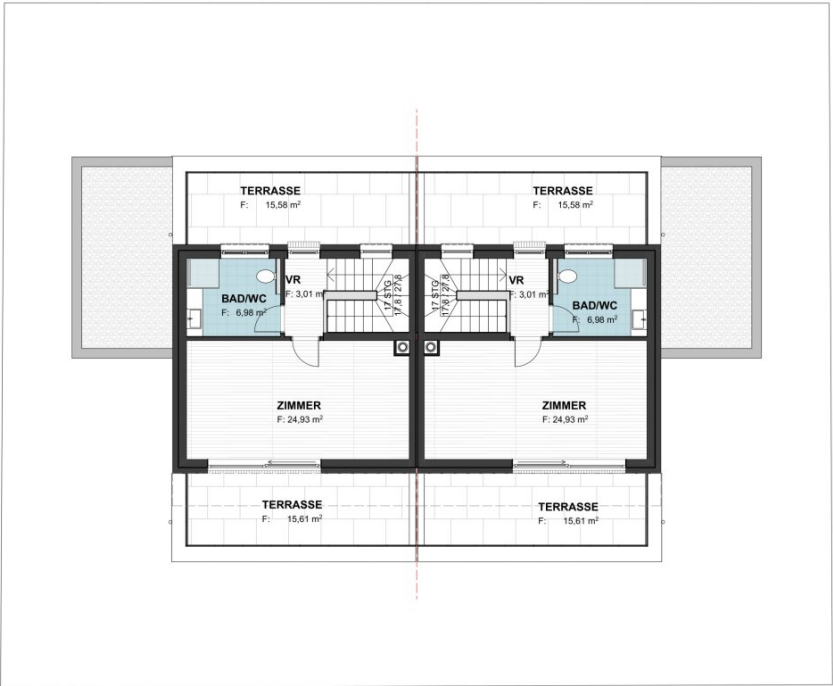




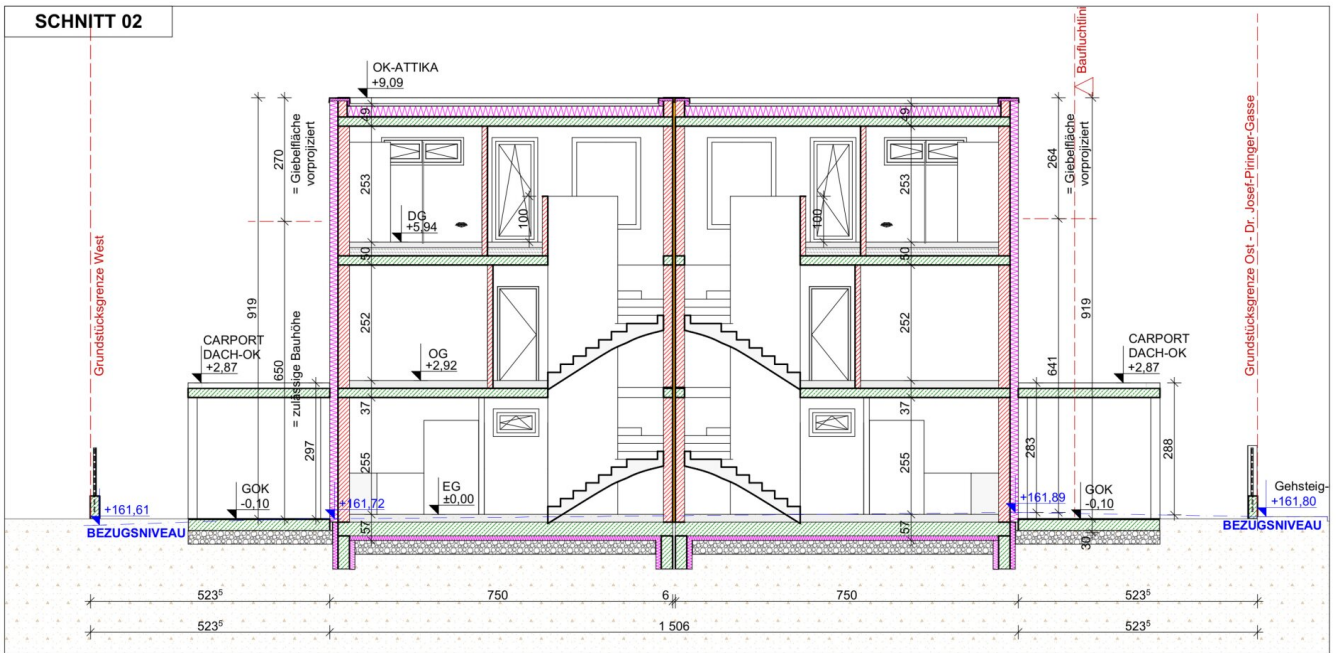








# SNITT 02



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei traumhaft geplante Doppelhaushälften mit Eigengärten und Terrassen in Bestlage von Gerasdorf.

Das exklusive Projekt verspricht hohe Lebensqualität und ein unvergleichbares Wohnraumgefühl.

Die schönen Doppelhaushälften befinden sich auf einem sonnigen Grundstück und wurden hochwertig in **Ziegelmassivbauweise** errichtet.

Der Häuser werden **schlüsselfertig** an die neuen Käufer übergeben.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** Vorraum mit Garderobe, Toilette, Technikraum, Speis, Abstellraum, lichtdurchflutete Wohnküche (42,28 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

**Obergeschoss:** Vorraum, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und Abstellraum

**Dachgeschoss:** Vorraum, Hauptschlafzimmer mit Möglichkeit eines Schrankraumes, Badezimmer mit Toilette und 2 Terrassen (15,58 m<sup>2</sup> + 15,61 m<sup>2</sup>)

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

### Ausstattung:

Ziegelmassivbauweise, Luftwärmepumpe von Saunier Duval, Fußbodenheizung in allen Räumen. Klimaanlage in allen Räumen vorbereitet, Kunststoff-Aluminium Fenster von der Marke Gaulhofer, 3-fach Wärmeschutzverglasung, Vorsatzrollläden mit Aluminium Behang, Wohnzimmer mit Raffstore mit gebördelter Lamelle, Terrassengeländer aus durchsichtigen Sicherheitsglas und Vorbereitung Aufladestation für ein Elektroauto.

Neben der Doppelhaushälfte wird auch ein Carport errichtet. Ein zweiter Stellplatz steht zur Verfügung mit der Möglichkeit eines weiteren Carports.

### 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 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

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap