Vollmöblierte Eigentumswohnung mit Balkon | 3 Zimmer | Garagenplatz | – Familienfreundlich & Ruhig gelegen

Objektnummer: 4104

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	326.800,00 €
Betriebskosten:	210,32 €
USt.:	25,28 €

Provisionsangabe:

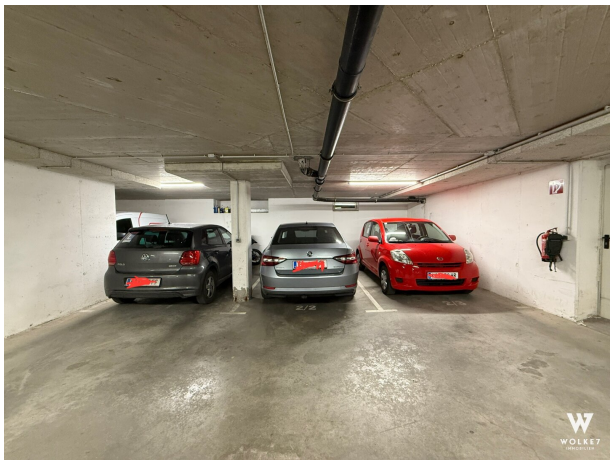
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

the AMAZING SPIDER-MAN
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Liftstock bietet auf ca. 82 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit hohen Ansprüchen an Komfort und Lage. Die Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihre familienfreundliche Umgebung.

Highlights der Wohnung:

- **Vollmöbliert** – sofort einziehen & wohlfühlen
- **Moderne DAN-Küche** mit **Granit-Arbeitsplatte**
- **Hochwertige Parkettböden** in allen Wohnräumen
- **Zentral begehbare Zimmer** – optimaler Grundriss
- **Badezimmer mit Fenster**, Badewanne & Glaswand
- **Separates WC** mit Abluftsystem
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- **Großer, gepflegter Kellerabteil**
- **Eigener Garagenparkplatz** im Haus
- **Loggia mit Outdoor-Garnitur** – ideal zum Entspannen
- **Personenaufzug** bis in die Garage

Bausubstanz & Technik:

- **Massive Betonwände** – keine Rigips-Trennwände
- **Sehr gute Isolierung** – angenehmes Wohnklima
- **Fernwärmeheizung** – effizient & kostensparend
- **Wasserleitungen aus hochwertigem KELIT**
- **Neue Warmwasserspeicher** in Küche & Bad

Die **robuste Bauweise** ermöglicht ungestörtes Wohnen – ideal für Familien mit Kindern, da unter der Wohnung der Müllraum liegt und somit keine Lärmbelästigung für Nachbarn entsteht.

Der Kaufpreis in Höhe von € 347.000,- setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung von € 279.900,- + € 20.000, Stellplatz (Obligatorisch) + € 47.000,- Übernahme der offenen Wohnbauförderung (aktuell nur 1% Zinssatz - es müssen die Förderkriterien erfüllt werden, damit diese Förderung übernommen werden kann). Alternativ kann die Wohnung auch lastenfrei zum Kaufpreis von € 347.000,- erworben werden.

Das Gebäude wurde im Rahmen eines Förderprogramms vom **Land Niederösterreich** errichtet. Für diese Wohnung ist aktuell noch eine **offene Wohnbauförderung in Höhe von rund € 47.000,-** vorhanden. Diese kann **entweder übernommen oder auf Wunsch im Zuge der Kaufabwicklung vom Verkäufer getilgt** werden.

Die Wohnung liegt nur **2 Gehminuten von der nächsten Bushaltestelle** entfernt. In **ca. 10 Minuten** erreicht man mit dem Bus die **U1-Station Leopoldau** – somit ist eine perfekte Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet.

In nur **5 Gehminuten** erreichbar:

- Raiffeisen & Erste Bank
- Post & Apotheke
- Praktischer Arzt
- Spar, Hofer, Tabak & Ströck
- Kindergarten, Volksschule & Mittelschule

An heißen Tagen ist der **beliebte Gerasdorfer Badeteich** zu Fuß erreichbar – ein echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: +43 699 134 34 730

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap