++Nur wenige hundert Meter vom 21. Bezirk entfernt + EINFAMILIENHAUS + WOHNESSZIMMER 50,44m² + 5 Zimmer + Vollunterkellert + Garage ++

Objektnummer: 1587/65010

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	271,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	294,00 m²
Keller:	77,42 m²
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

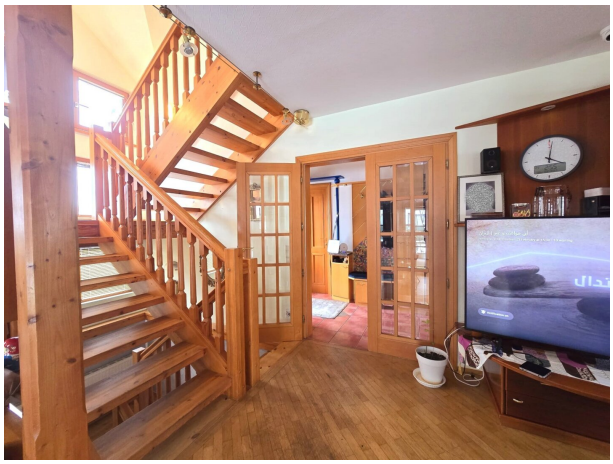
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706

OMO

الإعتدال



Objektbeschreibung

Dieses 1980 in Holzriegelbauweise errichtete Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien, nur wenige hundert Meter vom 21. Bezirk entfernt, besticht durch seine durchdachte Architektur und ein außergewöhnliches Platzangebot.

Erdgeschoss – Das Zentrum des Hauses:

Schon beim Betreten des hellen Windfanges (6,6 m²) spürt man die Großzügigkeit. Die offene Wohn/Ess/Küche (50,44 m² + Speis 2,40 m²) bildet das Herzstück und verbindet die funktionale Küche mit dem gemütlichen Wohnraum sowie zwei Zugänge auf die überdachte Terrasse (23,30 m²) mit Blick auf den Grillplatz.

Ein separates Zimmer (10,00 m²) im EG eignet sich ideal als Home-Office oder Gästezimmer.

Ein vollwertiges Bad mit WC (7,58 m²) runden diese Ebene ab.

Gesamt EG: 77,02 m²

Obergeschoss:

- Zimmer 21,57 m², mit Balkonzugang (3,18 m²)

- Zimmer 18,08 m², Zugang zum Balkon (2,81 m²)

- Zimmer 17,80 m²

- Bad mit WC 14,66 m² (Dusche, Eckbadewanne, Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken)

- Vorraum 05,20m²

Gesamt OG: 77,86 m², mit Parkett und Fliesen ausgestattet

Keller & Außenanlagen:

- Technikraum 20,25 m²

- Kellerraum 17,55 m²

- Keller 16,66 m²

- Keller 15,81 m²

- Bad 7,18 m²

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Räume die für Teenager eingerichtet sind.

In einem der kleineren Kellerräume befindet sich auch eine Sauna.

Flächenaufstellung

- **Erdgeschoss:** ca. 77 m² Wohnfläche + Terrasse
- **Obergeschoss:** ca. 78 m² Wohnfläche + 2 Balkone
- **Keller:** ca. 77 m² Nutzfläche
- **Garage:** ca. 25 m²
- **Garten:** ca. 294 m²

Ausstattung:

- **Böden:** Hochwertiger Parkett und Fliesen.
- **Fenster:** Moderne 3-fach Verglasung (hervorragende Dämmwerte).
- **Klima:** Klimaanlage vorhanden.
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (Therme)

Kaufpreis: € 990.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches

Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap