

**Erstbezug: 3-Zi Wohnung EG mit Garten in 2201 Gerasdorf
- PROVISIONSFREI**



Symbolbild

Objektnummer: 7939/2300162801

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,68 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	47,66 m²
Keller:	2,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,37 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769



Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gerasdorf, Niederösterreich! Diese exklusive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 62,68 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis in bester Lage.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Der offene Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden ausgestattet und wird durch die Fußbodenheizung angenehm temperiert, sodass Sie sich jederzeit wohlfühlen können. Große Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und sind mit außenliegendem Sonnenschutz versehen, der an sonnigen Tagen angenehme Schatten spendet.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnküche ca. 23 m²
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC extra
- Terrasse ca. 18 m²
- Garten ca. 47,66 m²

Kaufpreis: € 365.000,-

2 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage: € 18.000,-

Ein ganz besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse – hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ideal zum Erholen, Grillen oder Spielen mit der Familie. Die massive Bauweise garantiert eine stabile und nachhaltige Wohnqualität.

Die Heizung erfolgt umweltfreundlich über Pellets, was nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch Ihre Heizkosten reduziert. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung, die sie zu einem perfekten Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles macht.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Apotheke, Schulen, Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen schnelle und unkomplizierte Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Diese Erdgeschosswohnung in Gerasdorf verbindet modernen Wohnkomfort mit praktischer Lage und naturnahem Wohnen. Nutzen Sie die Chance, ein Erstbezug-Objekt mit Garten und Terrasse in einer lebendigen und gut angebundenen Gemeinde zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
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 <2.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap