

**Moderne Wohlfühloase in Gerasdorf bei Wien - Erstbezug  
mit Balkon und Stellplatz für nur 228.000 €!**



**Objektnummer: 252838**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	228.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9  
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und  
Hausvideos

Infrastrukturbericht

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



## Objektbeschreibung

### **Stylisches Neubauprojekt ideal als Vorsorge oder für Eigennutzer!**

Perfekt durchdachte Grundrisse + TOP-Ausstattung + Alle Wohnungen mit Freifläche + Gute Anbindung + 1A Preis-Leistungs-Verhältnis!

**Dieses Projekt bietet für jeden die richtige Wohnraumlösung!** Zum Verkauf stehen traumhafte Gartenwohnungen, stylische Wohnungen im Dachgeschoss, kleine Wohnungen als Anlage sowie großzügige Familienwohnungen (auf Kundenwunsch)! Es entstehen gesamt 81 Wohnungen aufgeteilt auf 3 getrennte Gebäude, sowie eine hauseigene Tiefgarage.

Die gut ausgebaute Infrastruktur und die Vorzüge der ländlichen Gegend rund um das Projekt vereinen Flexibilität und Charme. Der extrem hohe Wohnkomfort und die beste Vermietbarkeit sind nur zwei von vielen Vorteilen dieses Projekts. Leben Sie am Rand der Großstadt zwischen Badeteichen, Golf-Clubs und Heurigen.

Worauf warten Sie noch? Wir finden die passende Wohnung für Sie! Einfach anfragen und wir schicken Ihnen Informationsmaterial zu diesem tollen Projekt zu!

TOP-Ausstattung: Hochwertige Materialien, außenliegender Sonnenschutz, Fußbodenheizung, Isolierverglasung, hauseigene Tiefgarage, Kinderspielplatz, uvm...

**Kaufpreis Eigennutzer: 228.000 €**

***provisionsfrei***

Kaufpreis für Anleger: € 212.040- netto zzgl. 20 % UST

Kaufpreis Anleger brutto: 254.448 €

**Wohnfläche: ca. 41,61 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 6,50 m<sup>2</sup> + Kellerabteil**

Geschätzte Betriebskosten: € 1,60/m<sup>2</sup> zzgl. Ust., Rücklagen: 0,25/m<sup>2</sup>

PKW-Stellplätze stehen gegen Aufpreis in der hauseigenen **Tiefgarage** zur Verfügung.

Geplanter Baubeginn: Q1/2023

Geplante Fertigstellung: Q1/2025

**Wohnungsgrößen:** von ca. 41 m<sup>2</sup> bis ca. 70 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse/Loggia/Balkon/Garten

**Kaufpreise (netto):** von € 209.000.- bis € 420.000.-

Der Abverkauf erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG). Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne umfangreich über dieses tolle Projekt!

***Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Fotos um Symbolfotos handelt.***

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**We love what we do!**

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 <500m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <4.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap