

## **Exklusiver Erstbezug mit Garten, Terrasse und 2 Stellplätzen in Top-Lage**



**Objektnummer: 7939/2300159883**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2201 Gerasdorf bei Wien          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,85 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 54,75 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,47                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

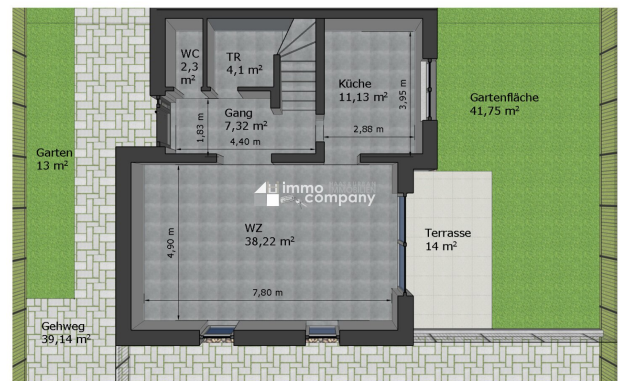
16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

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







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.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Gerasdorf bei Wien in Niederösterreich! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur eine traumhafte Lage inmitten von Natur und Grün, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Mit einer Fläche von ca. 121m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Der Kaufpreis von 449.000,00 € macht dieses Haus zu einer attraktiven Investition. Durch den Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und einzurichten. So können Sie sich von Anfang an rundum wohlfühlen und Ihre persönliche Note einbringen.

Auch im Inneren des Hauses erwartet Sie ein modernes und hochwertiges Ambiente. Die Luftwärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen und niedrige Heizkosten. Die Dreifachverglasung hält die Wärme im Haus und schützt vor Lärm von außen.

Besonders hervorzuheben ist der Garten, der Ihnen viel Platz zum Entspannen und Spielen bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zum Grillen mit Freunden und Familie ein und verspricht gemütliche Abende im Freien. Zudem stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie Ihr Auto bequem direkt vor der Haustür parken können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Der Bahnhof ist 5 Min zu Fuß zu erreichen. So sind Sie sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden und können bequem in die Stadt fahren.

Die Übergabe im Belagsfertigen Zustand ermöglicht Ihnen alles nach Ihrem Geschmack auszustatten. Eine schlüsselfertige Ausführung ist nach Absprache und individueller Abmachung möglich. Das Haus befindet sich noch in Bauphase.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Doppelhaushälfte in 2201 Gerasdorf bei Wien.

Für weitere Informationen stehe ich gern jederzeit zur Verfügung.

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 <4.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap