

## Familienfreundliche Dachgeschosswohnung mit Weitblick



**Objektnummer: 960/67986**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	95,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,04 €
<b>USt.:</b>	27,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335

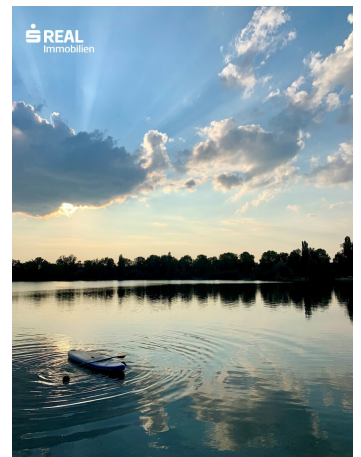


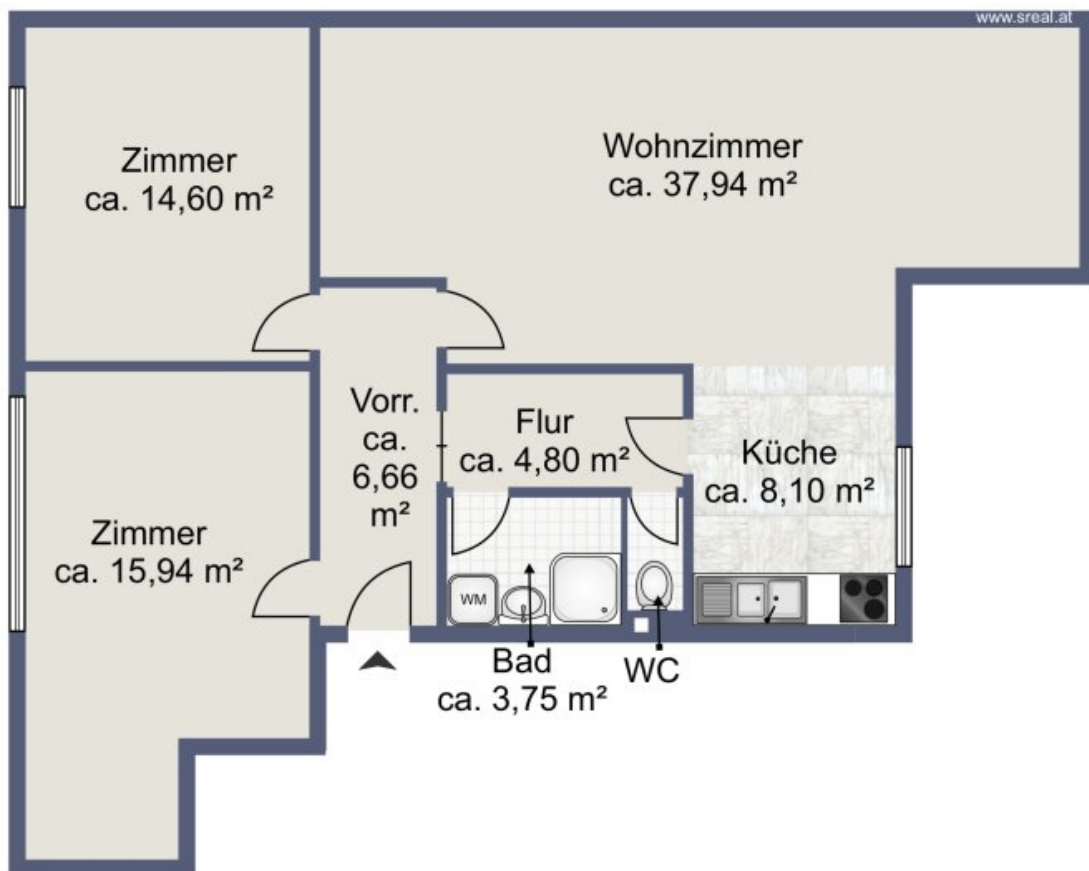
Mitglied des  
immobilienring.at



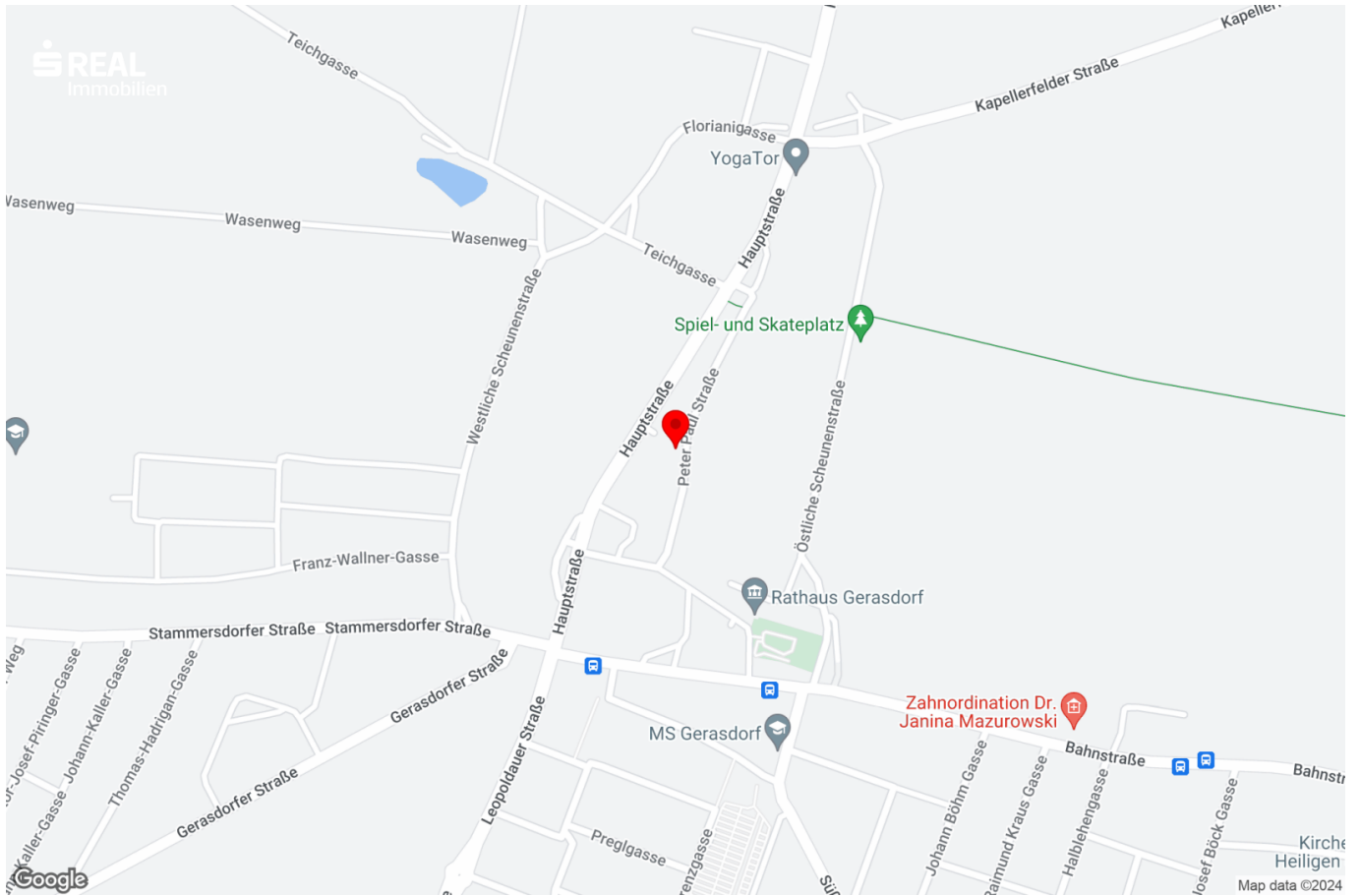








Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

### **3 Zimmer - offene Wohnküche - Kamin - Kellerabteil - optimale Verkehrsanbindung - Nähe Gerasdorfer Badeteich**

Sie möchten Ihren Wohnraum in Gerasdorf verwirklichen? Dann haben Sie hier gerade die perfekte Immobilie gefunden!

Diese ca. 95 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung befindet sich im 5. Liftstock eines 1972 erbauten Wohnhauses.

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- offene Wohnküche mit großem Fenster
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, ausgebauter Loggia und viel Tageslicht
- 2 Schlafzimmer

Der Fußboden ist in den Nassbereichen mit Fliesen und in den weiteren Räumlichkeiten mit Parkettboden versehen. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung.

Im Innenhof stehen für die Wohnungseigentümer ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Eine Waschküche, ein zugehöriges Kellerabteil sowie ein Gemeinschaftsraum ergänzen dieses tolle Angebot!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3043339?accessKey=6512>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Lage und Infrastruktur:**

Sie befinden sich an einer Top-Adresse mit Nahanbindung nach Wien ( ca. 10 Min. mit dem PKW ). Nur ca. 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, von dort aus gelangt man mit der Linie 25B in nur ca 7 Min. zur U1-Station Leopoldau. Für Naturliebhaber bietet sich der nur 3 Autominuten entfernte Gerasdorfer Badeteich zum Entspannen an sonnigen Tagen an.

Resumé: ruhige Lage mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe!

### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.