

**Baumeisterqualität mitten in Gerasdorf, an der Grenze zu
Wien - mit Pool - nächst U1 Station**



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 7324

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goetheweg 38
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	689.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

4immobilien GmbH











ERDGESCHOSS

Vorraum - 8.98m ²	1
WC - 2.60m ²	2
Technik - 4.51m ²	3
Büro - 10.04m ²	4
Wohnküche - 43.01m ²	5
NUTZFLÄCHE Gesamt EG 69.14m²	
Vorplatz - 15.23m ²	6
befestigte Fläche - 36.39m ²	7
Garten - 108.50m ²	8
Terrasse - 20.50m ²	9
Schwimmbad - 20m ²	10
Endsumme EG 269,76m²	



Objektbeschreibung

Das Haus welches alle Stücke spielt

Dann haben wir das perfekte Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien!!

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus, **Erstbezug**, Baumeisterqualität, hochwertige Ausstattung
- **Wohnfläche** von rund **140 m²**
Erdgeschoß: Vorraum, WC, Garderobe, Büro, Wohnküche
Obergeschoß: Vorraum, Bad mit WC, Wanne und Dusche, Wirtschaftsraum, Kinderzimmer/Büro, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit angrenzenden Bad
- **Grundstücksfläche** rund **297 m²**
- **Terrasse** rund **16 m²**
- **2 KFZ Abstellplätze**
- **VAILLANT Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- **elektrische Raffstores als Beschattung**
- **Kunststoff - Alu Fenster**
- **Belagsfertiger Zustand - auf Wunsch Schlüsselfertig**

- **Pool**

- **E-Tankstelle**

Verfügbar: ab sofort

Videobesichtigung: <https://youtu.be/YnQBU-pSu5g>

Die ausführliche Beschreibung:

Das Neubauprojekt befindet sich in Gerasdorf Oberlisse (Wiener Stadtgrenze) und besticht durch die hochwertige Ausstattung, den großzügig modern konzipierten Grundriss sowie der ruhigen Lage.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels VAILLANT Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung.

Alternativ steht Ihnen ein **Kaminanschluss** zur Verfügung, welchen Sie als zusätzliche Heizmöglichkeit nutzen können.

Verkehrsanbindung:

Gerasdorf bei Wien verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem **Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 1 Minute erreichbar**, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die Fahrt von/nach "**Wien Praterstern**" **19 Minuten** oder "**Wien Mitte**" **rund 23 Minuten**. Der **Bahnhof Gerasdorf** liegt **mit dem Auto ca. 5 Minuten entfernt** und bietet ausreichend Parkplätze. Auf der neuen Autobahnanschlussstelle **S1** ist man **in ca. 5 Minuten**.

Sie erreichen die Buslinie 32A - Haltestelle Illgasse - in 8 Minuten zu Fuß

Bus 32A: Leopoldau U1 Anbindung - Brünner Straße/Hanreitergasse - Mitterhofergasse - Bahnhof Strebersdorf

Schnellbahn S2: Laa/Thaya - Mistelbach - Gerasdorf - Praterstern - Wien Mitte - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

Infrastruktur:

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Tierarzt, Masseur und eine Apotheke als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Auch der Golf-Club Süßenbrunn ist mit dem Auto in 7 Minuten erreichbar. In 4 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Gerasdorfer Badeteich.

FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.