

**++ ERSTBEZUG ++ Familientraum in ruhiger Lage –
Doppelhaushälfte mit großzügigen Außenflächen und
luxuriöser Ausstattung**



Objektnummer: 3819

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,32 m ²
Nutzfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	111,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

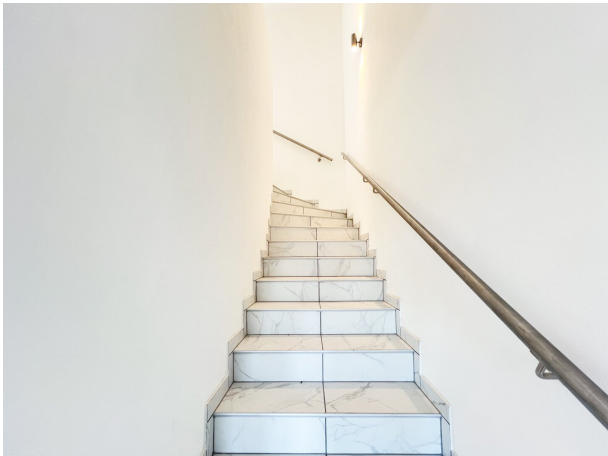


Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien















Objektbeschreibung

Diese hochwertigen Doppelhaushälften mit ca. 133 m² Wohnfläche bieten idealen Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie. Genießen Sie lichtdurchflutete Räume, einen schönen Garten mit Terrasse, moderne Ausstattung und umweltfreundliche Technologien wie eine Luftwärmepumpe. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt!

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 133 m²
- **Garten- und Terrassenflächen:** ca. 125,51 m² im Erdgeschoß
- **Parkplätze:** 2 pro Haus (Leerverrohrung für Ladestation für E-Autos)

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoß:**
 - Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
 - Vorzimmer und WC
 - Küche mit Fenster
- **Obergeschoß:**
 - 3 geräumige Zimmer

- Zusätzliches Badezimmer mit WC
- Getrenntes WC

Ausstattung:

- **Ziegelbau:** hochwertige und solide Bauweise
- **Luftwärmepumpe:** umweltfreundliche Energieversorgung
- **Fußbodenheizung:** wohlige Wärme in allen Räumen
- **Elektrische Rollläden** mit Fliegengittern
- **Vorbereitung für Photovoltaikanlage** und **Ladestation**
- **Kunststofffenster:** pflegeleicht und robust

Außenbereich:

Erleben Sie den Charme Ihres eigenen Gartens – ideal für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte. Die großzügigen Fensterfronten in der Küche sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre im gesamten Haus.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap