

## **ERSTBEZUG - Helle Balkonwohnung - KFZ optional**



**Objektnummer: 6213**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Straße 14-18
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	635,45 €
Kaltmiete	635,45 €
USt.:	63,55 €
Provisionsangabe:	

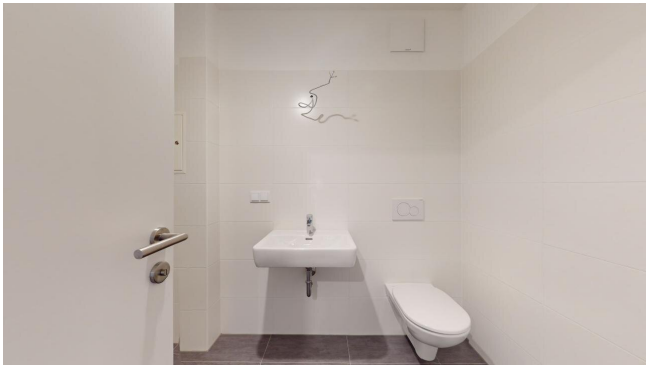
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

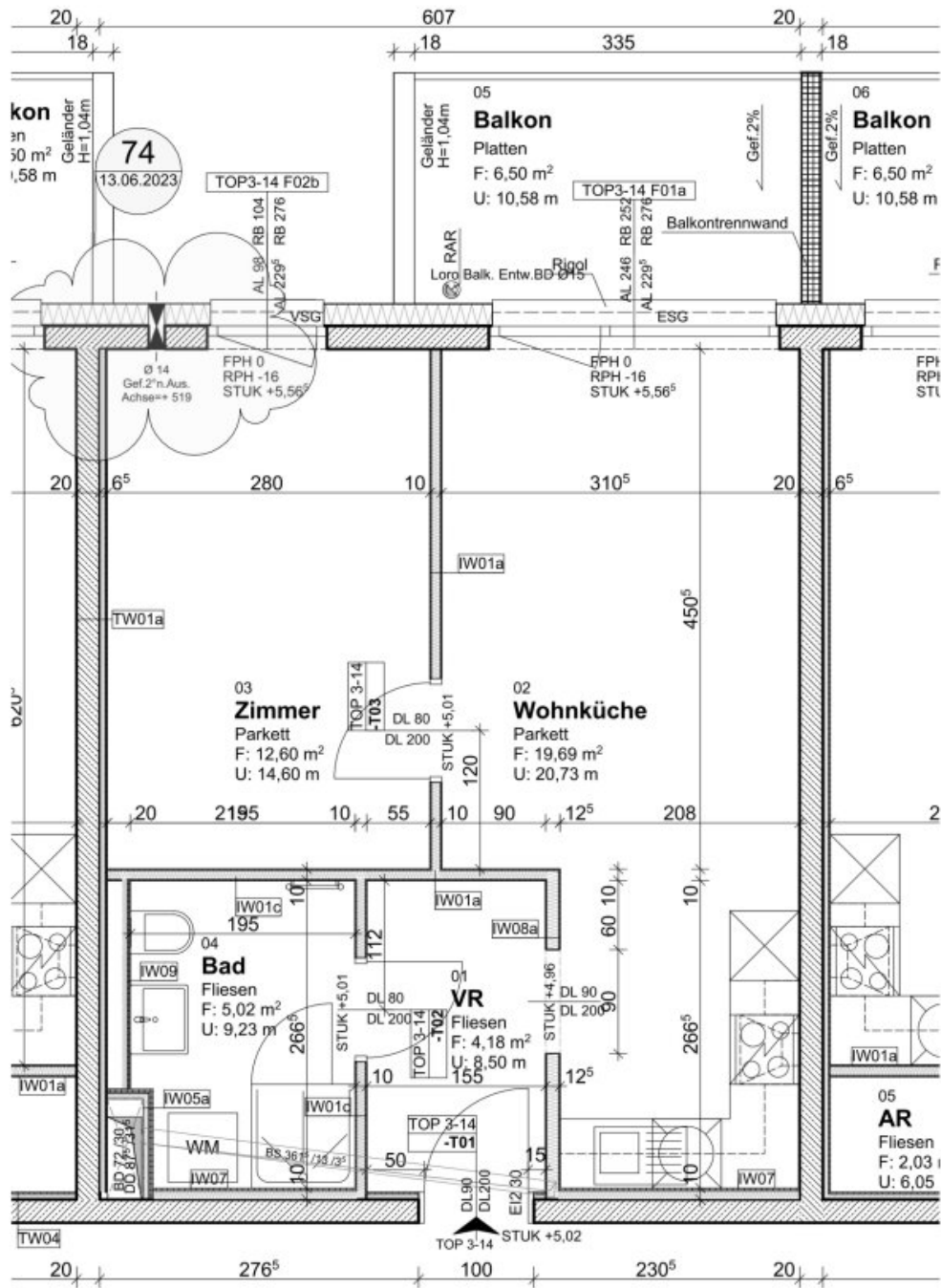


**Manuel Plachner**









## Objektbeschreibung

Diese freundlich helle Singlewohnung / Pärchenwohnung präsentiert sich in Erstbezugs-Zustand, wurde soeben erst errichtet und vom Bauträger übergeben, um all jenen für zumindest die nächsten 5 Jahre zur Verfügung zu stehen, die auf sonniges Wohnen in familiärer Umgebung wertlegen.

### 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[\[Klicken Sie hier\]](#)

### LAGE:

Nahe des Zentrums von Gerasdorf, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im 1. Stock (barrierefrei & behindertengerecht mit Lift) in sonniger Ost-Ausrichtung.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf 41m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer, 1 Bad (mit Eckdusche, Waschmaschinenanschluss), 1 Toilette und eine offen gestaltete Küche mit angrenzendem Wohnzimmer.

### AUSSTATTUNG:

Dass in der ganzen Wohnung qualitativer Holzboden verlegt ist, versteht sich von selbst. Die Sanitärräume und der Vorraum sind verflies.

Die Küche ist ebenso neuwertig und verfügt über alle wichtigen elektronischen Geräte.

Per außenliegender Rollos kann man den gesamten Wohnraum abdunkeln und vor Sonneneinstrahlung und Hitze schützen.

## **SONSTIGES:**

Mit ca. 2 m<sup>2</sup> Fläche liegt im trockenen und gut durchlüfteten Keller zusätzlicher Stauraum vor.

Ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional um 95,00€ zusätzlich angemietet werden.

Der Eigentümer begrüßt Haustierhaltung, hätte hierzu nur gerne eine zusätzliche Bruttomonatsmiete Kautions hinterlegt (folglich 4BMM, statt 3BMM).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.875m  
Apotheke <375m  
Klinik <5.625m  
Krankenhaus <3.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <1.025m  
Universität <3.325m  
Höhere Schule <5.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <350m  
Geldautomat <350m  
Post <350m  
Polizei <375m



**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <2.150m

Straßenbahn <3.875m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap