

Supersüß und supersexy: 3-Zimmer-Wohnung mit kleiner, sonniger Terrasse und Autostellplatz!



Wohnraum mit Küche

Objektnummer: 4766

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,02 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	140,91 €
Heizkosten:	81,51 €
USt.:	30,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG

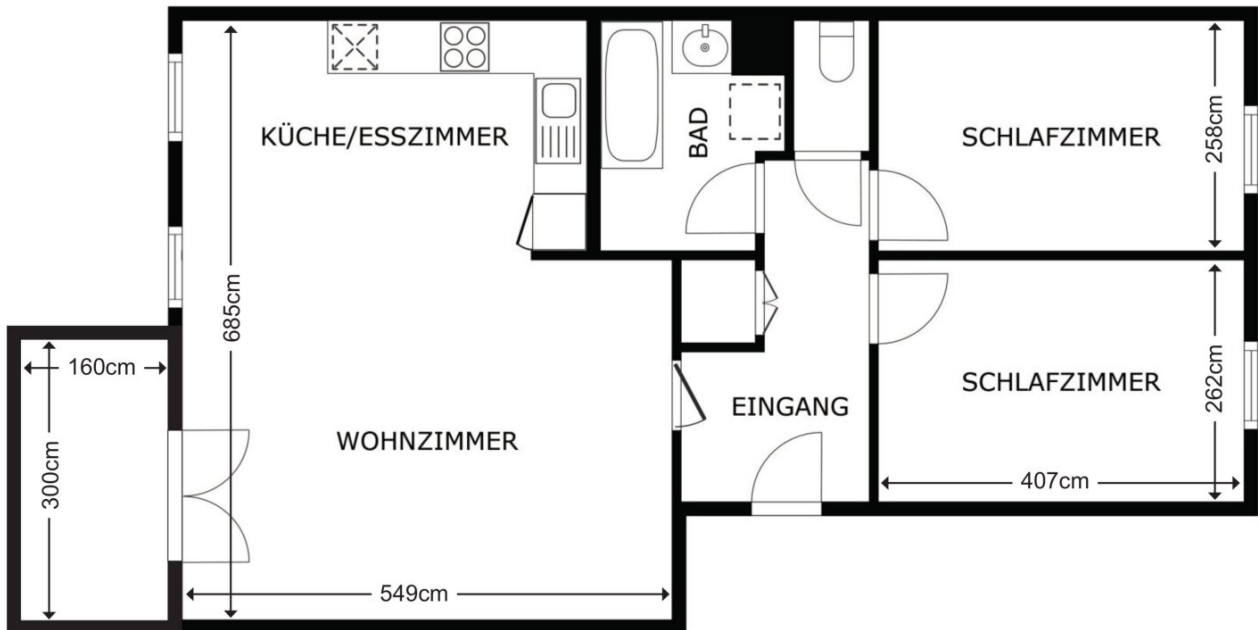












ALLE ANGEGBENEN ABMESSUNGEN SIND UNGEFÄHRE ANGABEN

Objektbeschreibung

EINZELBESICHTIGUNGEN NACH TELEFONISCHER ANMELDUNG AM SAMSTAG, DEM 11. JÄNNER 2025. ICH FREUE MICH AUF SIE!

Die Adresse: Waldgasse 10-16, 2201 Kapellerfeld

Im schönen Gerasdorf bei Wien befindet sich diese gemütliche 71m²-Wohnung im 1. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage. Wenn Sie eine Freifläche bei Ihrer Wohnung nicht missen möchten - eine kleine Sonnenterrasse ist als i-Tüpfelchen mit im Angebot!

Ein Highlight ist für uns der helle, große Wohnbereich mit über 35m² Fläche! Platz für Küche, Essplatz, Loungebereich und Home-Office! Vom Wohnzimmer aus betreten Sie Ihre Terrasse, die im Sommer Ihre ganz persönliche Wohlfühloase und im Winter ein dekoriertes Blickfang ist.

Die beiden zusätzlichen Zimmer können Elternschlafzimmer und Kinderzimmer sein, genauso aber auch Schlafzimmer und Arbeitszimmer. Ein Abstellraum ist vorhanden, ebenso ein Keller. 2022 wurde der Boden im Wohnbereich und im Vorraum mit hochwertigen Fliesen und elektrischer Fußbodenheizung erneuert.

Die jetzigen Eigentümer werden im März ausziehen - Sie könnten also im Frühjahr schon in Ihrer neuen Wohnung wohnen, sie nach Ihren Wünschen einrichten und genießen!

DIE FAKTEN:

- Baujahr 1999
- Wohnnutzfläche ca. 70,88m²
- 1. Stock (ohne Lift)
- 3 Zimmer
- Wohn-/Essbereich mit über 35m²
- Große Küche - 2020 eingebaut

- elektr. Fußbodenheizung in Wohnzimmer und Vorraum
- Gaszentralheizung
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluß
- Abstellraum
- sonnige Terrasse mit ca. 4,8m²
- Außenjalousien mit Fliegengittern an allen Fenstern und der Terrassentüre
- **Klimaanlage**
- **Solaranlage** am Dach zur Warmwasseraufbereitung
- **Parkplatz für 240,-/Jahr zu mieten (Nicht im Eigentum)**
- **Kellerabteil**
- Fahrradraum und Hobbyraum

DIE LAGE:

Toll! Zu Fuß sind Sie in 9 Minuten am Bahnhof Kapellerfeld (REX, S2 und S7), ein Nah&Frisch-Markt ist nur 5 Gehminuten entfernt. Den Gerasdorfer Badeteich erreichen Sie mit dem Fahrrad in 10 Minuten, Stammersdorf mit seiner Kellergasse, den Heurigen und Ausflugszielen ist nicht weit. Auch das Shopping Center G3 ist mit dem Auto nur ca. 10 Minuten entfernt, in Floridsdorf sind Sie in weniger als 15 Minuten.

DIE KOSTEN:

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und USt.: **€ 268,56**

Heizkosten und Warmwasser Vorauszahlung inkl. USt.: € 94,98

DER KAUFPREIS:

€ 249.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der **Gebührenbefreiung** von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap