

## **Moderne Anlegerwohnung mit Balkon und Garage in Gerasdorf - Neubau 2024**



**Objektnummer: 5971/4908**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süssenbrunnr Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	228.700,00 €
Betriebskosten:	78,64 €
Sonstige Kosten:	10,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

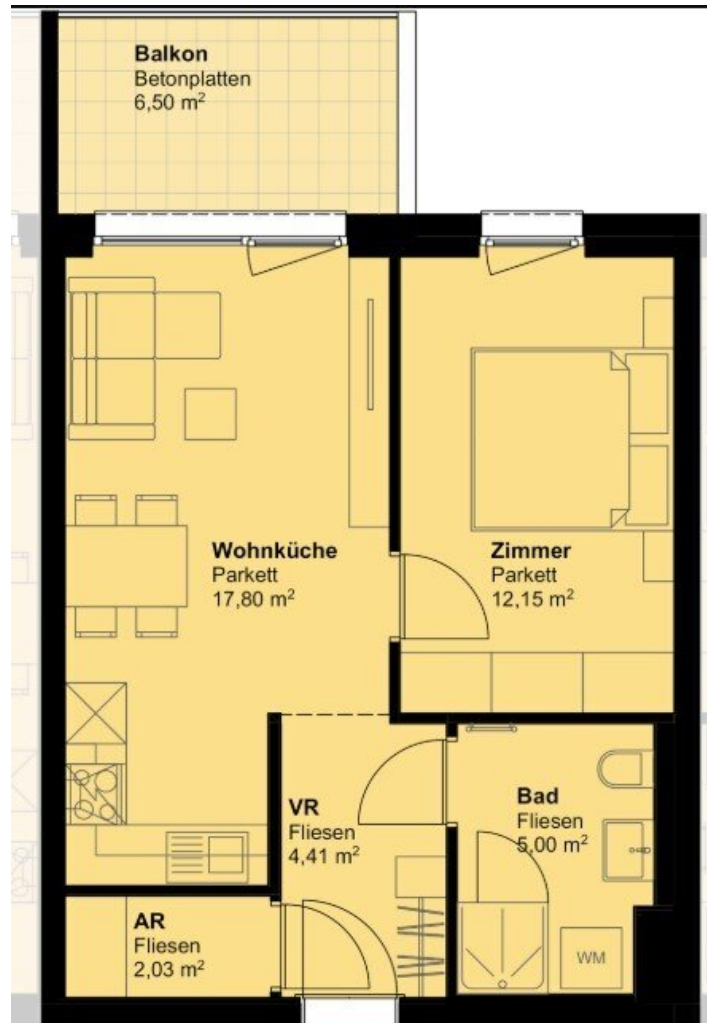
## Ihr Ansprechpartner

**Anlegerwohnung24.at** .

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Diese Anlegerwohnung unterteilt sich in einen **großen lichtdurchfluteten Wohn-Essraum mit Küchenbereich** und direktem Zugang zum **Balkon** sowie **1 Schlafzimmer, 1 Bäder/WC, 1 Abstellraum** und **1 Vorraum**. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenplatz

Der Gesamtkaufpreis versteht sich inklusive neuwertiger Einbauküche und 1 Tiefgaragenplatz.

Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger. Eigennutzerpreis gerne auf Anfrage.

**In diesem Objekt stehen noch weitere 2-3-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.**

Diese Wohnhausanlage, bestehend aus drei Baukörpern mit jeweils einem Aufzug. Die Wohnung verteilen sich auf insgesamt drei Etagen und verfügen allesamt über eine Freifläche wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Das Untergeschoss beinhaltet eine Tiefgarage. Am Freiparkplatz sind weitere PKW-Stellplätze angeordnet.

**Besondere Vorteile für Anleger und Investoren:**

- Neubauwohnung zum Erstbezug
- [Investitionskonzept & kostenloses Beratungsgespräch](#) für Investoren
- Vermietungsservice - Sie müssen sich nicht um die Mietersuche kümmern

**Ausstattung:**

- moderne Einbauküche
- Eichenparkett
- Holzeingangstüre
- Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung
- Sonnenschutz bei den Fenstern: außenliegend Aufputz
- Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss

- ein zentraler Spielplatz für die Wohnanlage, Grünflächen

**!!!! WICHTIG !!!!** Wir bieten auch vermietete Bestandswohnungen für Anleger zum Verkauf, die sofort zur Verfügung stehen und nicht auf dem freien Markt verfügbar sind. Fragen Sie uns danach und [buchen Sie noch heute Ihr kostenloses Beratungsgespräch](#) (auch ganz bequem online möglich).

Unseren Newsletter können Sie [hier anfordern](#).

(SBS/3-15)

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 <2.750m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <4.250m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.750m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap