

Doktor-Bruno-Simlinger-Gasse 7-9/9, 2201 Gerasdorf bei Wien | Wohnung | Objektnummer: 7860

Wohnen auf höchstem Niveau: Elegante Dachgeschosswohnung mit Lift und zwei Garagenplätzen in Gerasdorf bei Wien zu kaufen!



Ihr Ansprechpartner

Philipp Grabner

Geschäftsführung

+43 664 113 20 04

office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Wohnen auf höchstem Niveau: Elegante Dachgeschosswohnung mit Lift und zwei Garagenplätzen in Gerasdorf bei Wien zu kaufen!



Beschreibung

Details zum Objekt:

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit ca. 87m² Wohnfläche zzgl. zwei Terrassen mit ca. 17m² bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare und Familien und besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung und die großzügigen Raumverhältnisse.

Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen großen, hellen Wohn- / Essbereich, der viel Platz zum Entspannen und Verweilen bietet, sowie zwei Terrassen mit traumhaftem Ausblick. Ein geräumiger Abstellraum, ein Bad mit Badewanne und ein separates WC runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist sehr hochwertig ausgestattet und beeindruckt durch ihre Helligkeit und die Verwendung von natürlichen Materialien. Echtholz-Parkett und wunderschöner Naturstein schaffen eine behagliche Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Über einen Lift gelangen Sie bequem in Ihre Traumwohnung und zwei Garagenplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Für Ihre Behaglichkeit sorgt eine Fußbodenheizung, welche über eine zentrale Gasheizung betrieben wird.

Durch die energieeffiziente und nachhaltige Bauweise belaufen sich die Kosten für die Heizung, Warmwasser und das Kaltwasser derzeit auf NUR rund € 157,- / Monat. Ein weiterer Pluspunkt von ihrem "eventuell" neuen zu Hause.

Weiters ist hervorzuheben, dass sich das gesamte Wohnhaus in einem sehr gepflegten Zustand befindet. Auf gute Nachbarschaft und Pflege der Anlage wird hohen Wert gelegt.

Erleben Sie das besondere Flair dieser Wohnung und lassen Sie sich von ihrer Exklusivität und Einzigartigkeit überzeugen.

Lage:

Im malerischen Norden Wiens, direkt an der S1, finden Sie das idyllische Gerasdorf. Mit seiner idealen Lage direkt an der Schnellbahn S2 verbindet es die Vorzüge einer verkehrsgünstigen Lage mit der Ruhe und Erholung von viel Grünraum. Die Stadt ist so jederzeit bequem erreichbar, während Sie zugleich dem Trubel des städtischen Alltags entfliehen können.

In unmittelbarer Nähe laden der Golf Club Süßenbrunn sowie die Rad- und Wanderwege des malerischen südlichen Weinviertels zu aktiven Freizeitaktivitäten ein, während Shoppingfans in kürzester Zeit das nahe gelegene G3 Shopping Resort erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit S-Bahn- als auch Zugverbindungen vom Bahnhof Gerasdorf als auch den Buslinien 124 und 125 hervorragend. Der Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, während ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten entlang der nahe gelegenen Brünnerstraße zu finden sind.

Für Familien bietet Gerasdorf eine optimale Infrastruktur mit Kindergarten, Volksschule und der neuen NÖ Mittelschule im Ort.

Ich freue mich über Ihre Nachricht, und stehe Ihnen für Fragen und Besichtigungstermine jederzeit gerne zur Verfügung, auch am Wochenende und abends!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

+43 664 11 32 004

office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

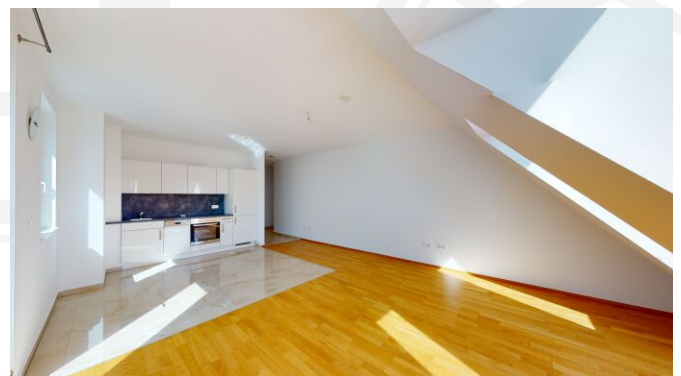
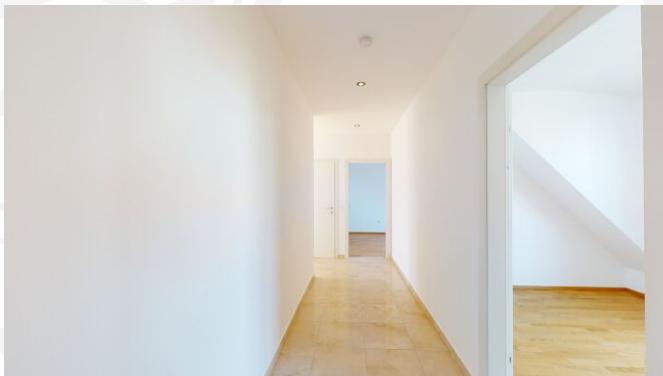
Eckdaten

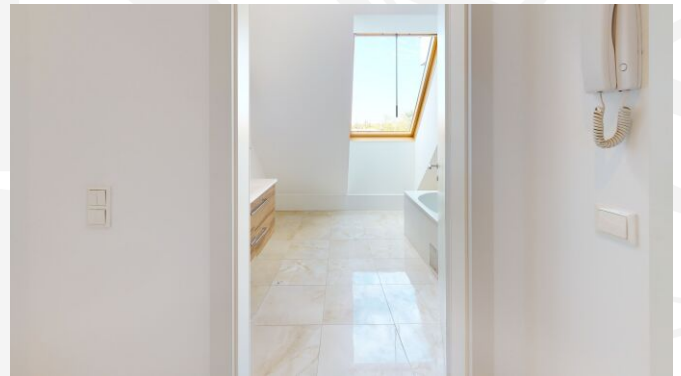
Wohnfläche:	ca. 86,76 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 103,79 m ²	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 17,03 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Möbiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	2	Baujahr:	2015
Garagen:	2	Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis HWB:	 40,83 kWh/m ² a

Preisinformationen

Kaufpreis:	399.900,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	290,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	290,00 €		

Weitere Fotos







Lage

Doktor-Bruno-Simlinger-Gasse 7-9/9, 2201 Gerasdorf bei Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.800 m
Apotheke	250 m
Krankenhaus	3.300 m
Klinik	6.675 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	3.425 m

Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	1.975 m
Straßenbahn	3.250 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.125 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	425 m
Universität	2.775 m
Höhere Schule	5.175 m

Sonstige

Bank	275 m
Geldautomat	275 m
Post	350 m
Polizei	325 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Plan



TOP 09

DACHGESCHOSS

86,76 m²

Vorraum	12,91 m ²
WC	1,85 m ²
Abstellraum	3,55 m ²
Wohnküche	33,82 m ²
Zimmer 1	11,30 m ²
Zimmer 2	15,57 m ²
Bad	7,76 m ²
TOP 9	86,76 m²
Terrasse	17,03 m ²



Grabner Immobilien GmbH
 +43 (0)664 11 32 004
 office@grabner-immobilien.at
 www.grabner-immobilien.at

Firmensitz:
 Roseggergasse 8
 7350 Oberpullendorf
 AUSTRIA

Office:
 Habsburgergasse 3 / Top 21
 1010 Wien
 AUSTRIA

UID: ATU 71890304
 Raiffeisenbank Mittelburgenland
 IBAN: AT07 3306 5000 0017 7865
 BIC: RLBBAT2E065