



#0001008390

Elegante Stadtvilla kurz vor Fertigstellung

2201 Gerasdorf



Purchase price: 1.350.000,00 €

Living Area: 207,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





DESCRIPTION

Viel Platz Familie oder Beruf

Dieses hochwertige Baumeisterhaus wurde 2021/2022 in Ziegelbauweise errichtet und bietet auf ca. 300 m² Wohnnutzfläche aufgeteilt auf 3 Geschoße sehr viel Platz. Hier findet entweder eine große Familie ein schönes Zuhause oder man kann hier auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach realisieren.

Diese Liegenschaft punktet mit:

Grünruhelage

sehr gute Infrastruktur

Ziegelhaus

Luft- Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Anschlüsse für Klimaanlage

Verkabelung für Alarmanlage

Sicherheitstüre RC2

Sicherheitsfenster mit 3-fach Verglasung

elektrische Außenjalousien, teilweise mit Insektengitter

belichtete Kellerräume

Facts:

Grundstück:

ca. 620m² (die Größe ist dem Grundbuch entnommen und ohne Gewähr!)

Gebäude:

EG: 104m²+ Terrasse: Wohnküche, Gästezimmer, Garderobe, Bad, WC

OG:103 m² + Balkone: 3 große Schlafzimmer, jeweils mit Schrankraum, Bad mit WC, Galerieraum

UG: 103m² : Hobbyraum mit Oberlichtern, Lagerraum mit Oberlichter, Bad mit WC, Technikraum, Waschküche, Abstellraum

EG:

Eine große Diele mit viel Tageslicht empfängt die Bewohner. Von hier öffnet sich der großzügige Wohn- Essbereich mit offener Küche (gesamt ca. 57m²) und Ausgang auf die Terrasse, die viel Platz für Gäste, Lounge und Eßtisch bietet.

**Maklerservice & Bewertung**

Weiters gibt es auf der Eingangsebene ein Gäste/Arbeitszimmer mit großem Fenster, ein sonniges Bad mit Anschlüsse für Dusche, Wanne und Waschbecken sowie einen Garderobenraum (ebenso mit Fenster) und ein Gäste-WC.

OG:

Ein breite Treppe führt in den 1. Stock. Die drei Schlafzimmer sind jeweils mit einem separaten Schrankraumbereich ausgeführt. Ein großes Bad mit 10m² und großem Fenster lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich gibt es im OG auch noch einen gemütlichen, offenen Bereich mit Ausgang auf den Balkon. Hier könnte man z.B. einen Spielbereich für Kinder oder eine Fernsehecke schaffen.

UG:

Da das Haus voll unterkellert ist, bietet auch das Untergeschoß noch ganz viel wertvollen Raum. In den meisten Bereichen gibt es Oberlichten, die für Tageslicht sorgen. Im 56 m² großen Hobbyraum mit Anschlüssen für eine Küche kann man Kinderpartys feiern, Tischtennis spielen oder Sammlerstücke aufbewahren. Ein weiterer Lagerraum, ein Abstellraum, eine Waschküche, ein Technikraum und ein Badezimmer mit WC finden sind ebenso im Untergeschoß zu finden.

Der Garten ist nahezu eben und direkt von der Wohnzimmerterrasse aus erreichbar. Eine blickdichte Gartenmauer schafft Privatsphäre und einen gemütlichen "Innenhof"- Charakter.

Technische Kurzbeschreibung:

Betonkeller

Ziegelmassivhaus (25 cm Ziegel)

18cm EPS Dämmung

Bramac Dachziegel

Luftwärme Pumpe

Fußbodenheizung

Kaminanschluß

Kanalanschluß

Sat- Anlage

Leerverrohrung für Photovoltaik

Fertigstellungsarbeiten:

Da mit der Innenausstattung (Verfliesung, Bodenbeläge) nur teilweise begonnen worden ist, kann der potentielle Käufer das Haus noch nach seinen eigenen Vorstellungen ausstatten. Beläge, Geländer, Türen, Bäder und andere Fertigstellungsarbeiten sind noch notwendig.



Maklerservice & Bewertung

Dieses Objekt ist ideal für jene, die keine Zeit für eine Baustelle haben, jedoch kein Haus von der Stange möchten, sondern ihre eigenen Ideen bei der Innenausstattung einbringen möchten.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2021/2022
Construction status	Under Construction
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump

AREAS

Living Area	ca. 207 sqm
Total Area	310,00 sqm
Base Area	620,00 sqm
Cellar Area	103,00 sqm
Balcony Area	ca. 42 sqm
Terrace Area	41,45 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	19.10.2020
Valid until	18.10.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	33,80
HWB Class	 B
fGEE Value	0,77
fGEE Class	 A

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	4
Terraces	1
Balconies	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.350.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.350.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Nur 15 Fahrminuten zur UNO City

Die Lage dieser Liegenschaft ist eine gelungene Kombination aus Wohnen "im Grünen" mit den Vorzügen der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Mit dem Auto erreicht man in ca. 15 Minuten die UNO City

In ca. 3- 4 Fahrminuten erreicht man entweder den Bahnhof Gerasdorf oder Süßenbrunn

Je nach Verkehrsaufkommen ist die U1 Station Leopoldau ca. 6 Fahrminuten entfernt.

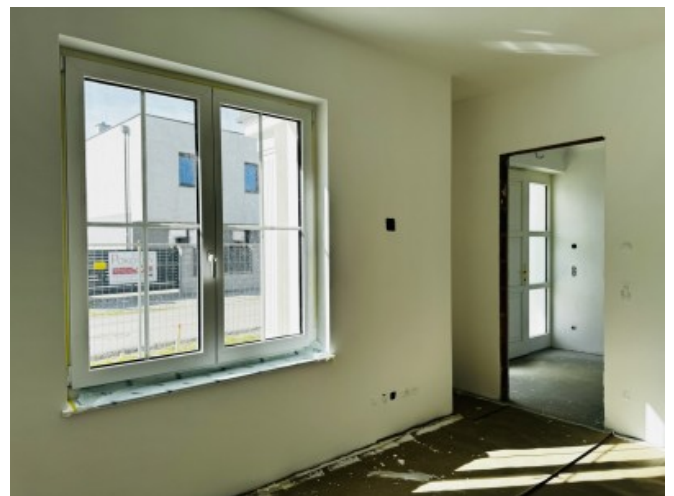
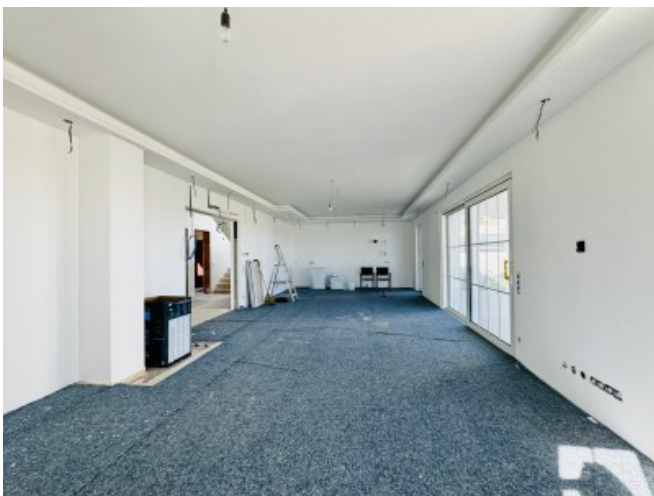
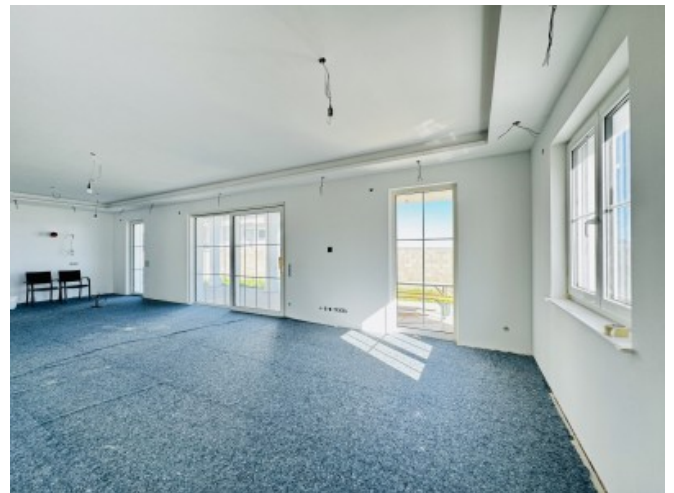
Die Station der Autobuslinie 510 ist zu Fuß gut erreichbar

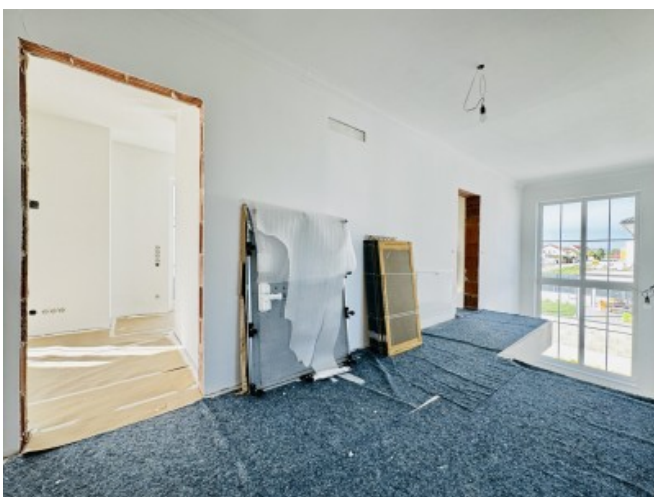
Post, Bank, Supermärkte und Schulen sind ebenso bequem erreichbar.

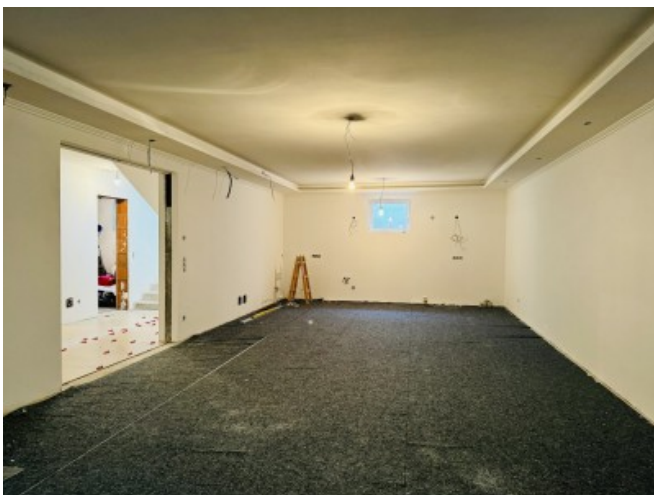
Auf Grund eines guten Angebots an Schulen, Spielplätzen und Sportstätten ist Gerasdorf eine sehr beliebte Wohngegend für junge Familien. Im Sommer verschafft der Geradsdorfer Badeteich angenehme Abkühlung.



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Gemeinde Gerasdorf](#)

