

**NEUBAUEIGENTUMS- UND ANLEGERWOHNUNGEN AM  
STADTRAND VON WIEN PROVISIONSFREI FÜR DEN  
KÄUFER!**



Visualisierung

**Objektnummer: 1619\_7720**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	207.390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johann Schandl**

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 (0)676 601 99 63



SÖDERNBURNER STRASSE 1201 GEMEINDESTADT STRESE 1

1. OBERGESCHOß

RE/MAX

## Objektbeschreibung

### NEUBAUEIGENTUMS- UND ANLEGERWOHNUNGEN AM WIENER STADTRAND NÄHE BAHNHÖFE GERASDORF UND SÜSSENBRUNN/U1-LEOPOLDAU IDEAL FÜR ANLEGER UND EIGENNUTZER! PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Im Grün- und Erholungsbereich entsteht am Rande des 21. Bezirkes ein Objekt mit 81 Wohnungen zwischen 41 und 69 m<sup>2</sup> mit modernen Grundrissen. Am Stadtrand von Wien genießen Sie die Ruhe mitten in der Gerasdorfer „Grünzone“ mit vielen Erholungsmöglichkeiten (Gerasdorfer Badeteich, Freizeitparadies Marchfeldkanal, Süssenbrunner Badeteich, Golfclub Süssenbrunn....).

Gerade jetzt sind Wohnungen im Grünen sehr beliebt. Alle Wohnungen haben ausreichend Platz im Freien (Balkon, Terrasse oder Garten).

Aufgrund der guten Anbindung – Bahnhof Gerasdorf ca. 1 km entfernt, Bahnhof Süßenbrunn ca. 1,3 km mit Zubringer zur U1-Leopoldau ca. 2,5 km entfernt - eignen sich die Wohnungen auch bestens zum Vermieten.

Gerne berechne ich Ihnen Ihr individuelles Anlegerkonzept mit den zahlreichen Vorteilen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten). Genießen Sie eine schöne Zeit im Naturparadies „Marchfeldkanal“ mit den zahlreichen Spazier- und Fahrradwegen“, am Naturbadeteich Gerasdorf mit seiner großen Liegewiese, den traditionellen Stammersdorfer Heurigen mit den bekannten Weinbergen oder den Ausflug zum Bisamberg mit dem traumhaften Blick über Wien. Zum Bummeln eignen sich das Einkaufszentrum G3 in Gerasdorf oder das Shopping-Center Nord.

#### FACTS:

- 81 modern ausgestattete 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen auf Eigengrund;
- Nutzflächen zwischen 41 und 69 m<sup>2</sup>;
- alle Wohnungen mit Freifläche (Garten, Balkon oder Terrasse);
- 162 Autoabstellplätze (131 Tiefgaragenplätze);
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume im EG;
- Einlagerungsflächen im Keller;
- Kinderspielplatz;
- Fußbodenheizung über Zentralheizung (Gas oder Fernwärme);
- Wärme- und Warmwassermengenzähler in jeder Wohnung;
- Außenjalousien mit manueller Bedienung;
- TV-Datenanschluss;
- Eichen-Fertigklebeparkett in den Aufenthaltsräumen;
- Fliesen im Bad und WC (Bodenfliesen 45x45; Wandfliesen 30x60 cm)

- Busstation vor der Tür (Linie 25B Gerasdorf/Süßenbrunner Platz);
- Bahnhof Gerasdorf (ca. 1 km); Bahnhof Süßenbrunn ca. 1,3 km als Zubringer zur U1-Leopoldau;
- Kaufpreis ab netto EUR 217.620.- (Anlegerrenditen ca. 2,8% ohne Finanzierung);
- Fertigstellung bis November 2024

**Beispielwohnung: 2-Zimmer-Balkonwohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup>:**

Vorzimmer

Wohn-Küche mit ca. 20 m<sup>2</sup> und Zugang zu einem Balkon (ca. 6,5 m<sup>2</sup>);

Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>;

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

**Kaufpreis:**

**netto EUR 207.390.-** (zuzüglich 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragsgebühr (Befreiung bei dringendem Wohnbedürfnis), Vertragserrichtungskosten 1,8% zuzüglich 20 % Umsatzsteuer + Barauslagen, Notargebühren, ev. Finanzierungskosten);

**Kaufpreis für Endverbraucher: EUR 223.000.-** zuzüglich o.a. Nebenkosten

Mietrendite: 2,99%

**Die Preise der Autoabstellplätze:**

Tiefgaragenplatz: netto EUR 16.740.- bzw. EUR 18.000.- für Endverbraucher;

Abstellplatz im Freien: netto EUR 11.160.- bzw. EUR 12.000.- für Endverbraucher

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Anbieter wird hingewiesen.

Für weitere Informationen und Beratung über die günstigsten Finanzierungsmöglichkeiten stehe ich gerne zur Verfügung (auch per Skype).

Gerne informieren wir Sie auch über weitere Anleger- und Eigentumswohnungen. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei31.  
zw 59  
är kW  
meh/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:

KlaB  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
KlaA  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:

**Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Johann Schandl unter 0676 601 99 63 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) gerne zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher!**

**RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe!**

**Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!**

**Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**