

Ihr Familientraum in Gerasdorf



Objektnummer: 222010204

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Bruno-Simlinger-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,72 m ²
Nutzfläche:	98,72 m ²
Gesamtfläche:	113,29 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,35 m ²
Heizwärmebedarf:	27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	209,33 €
USt.:	41,81 €

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Gstaltmeyr-Saroni

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen zu einem Termin zur Verfügung.

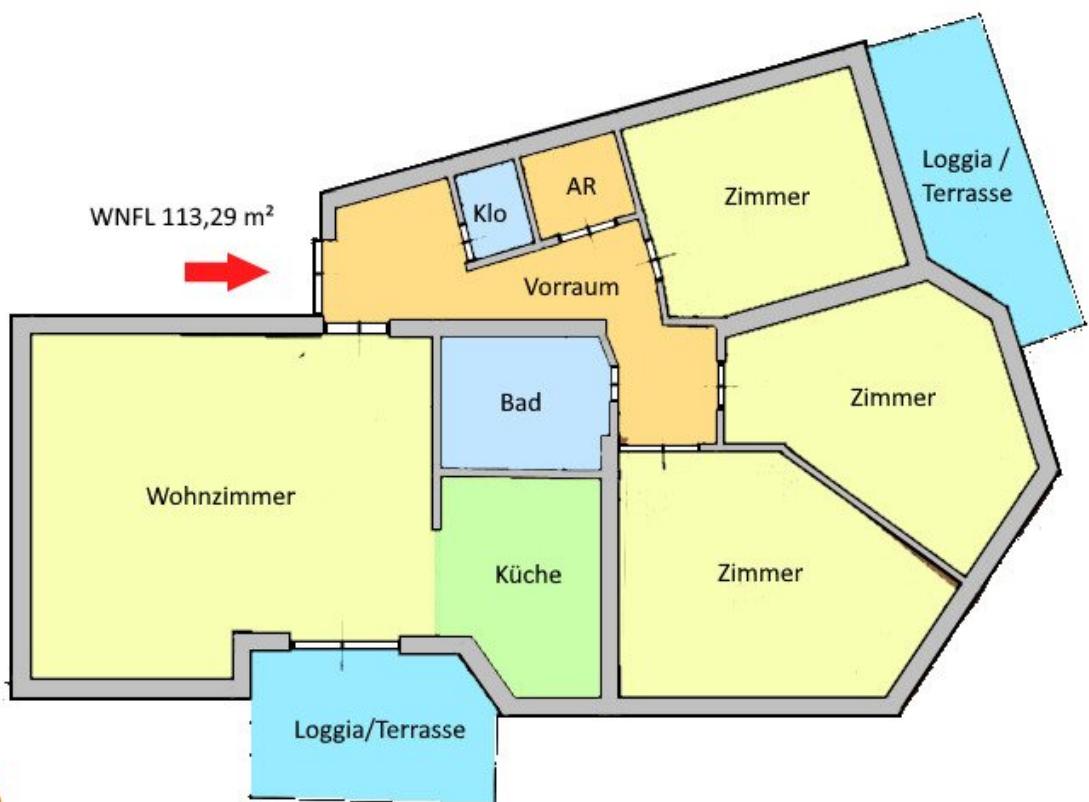




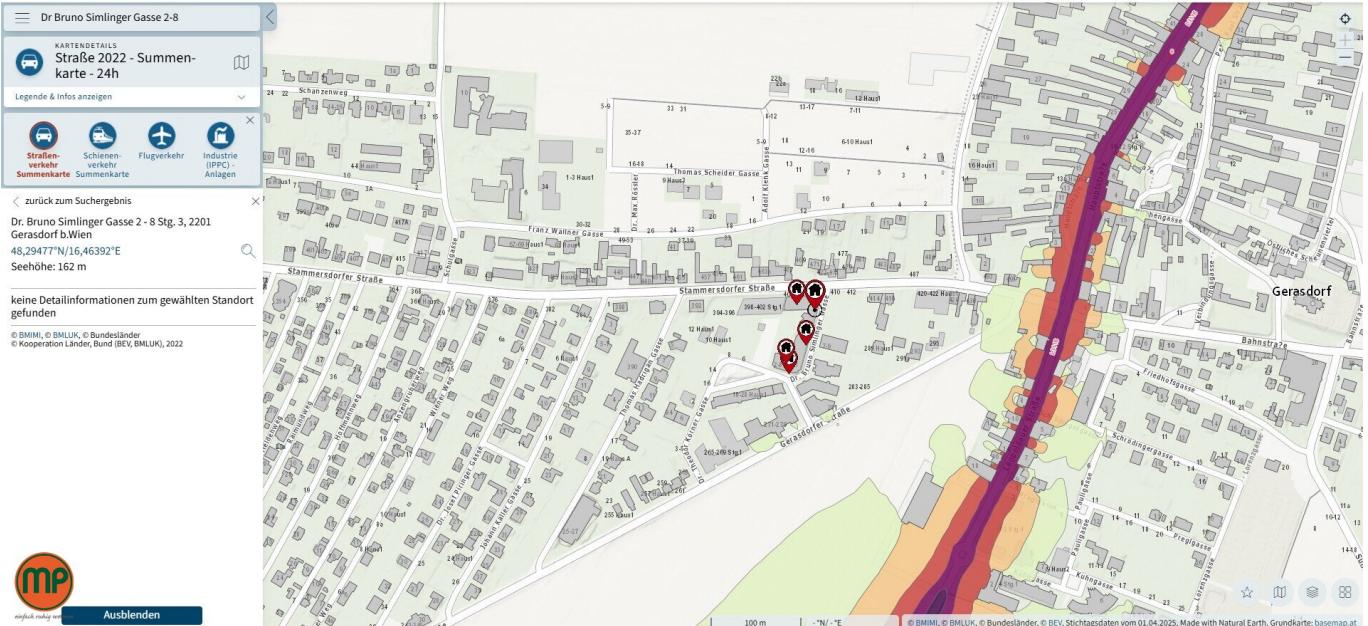


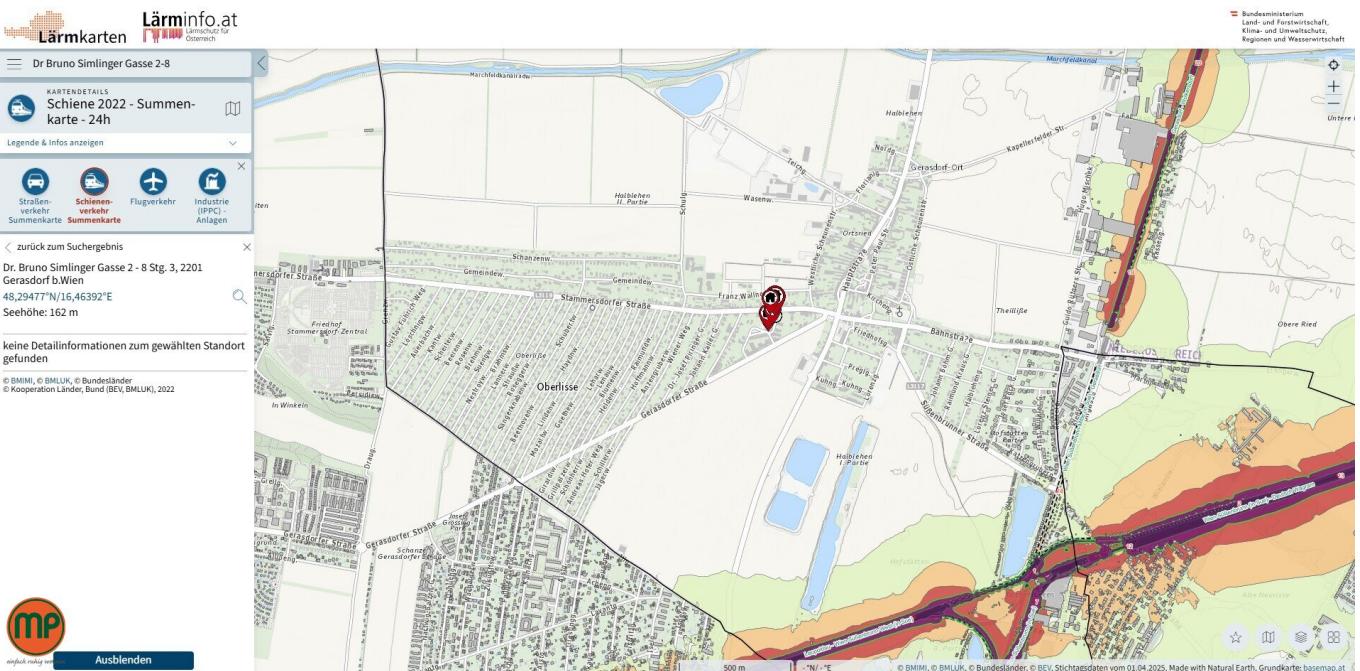


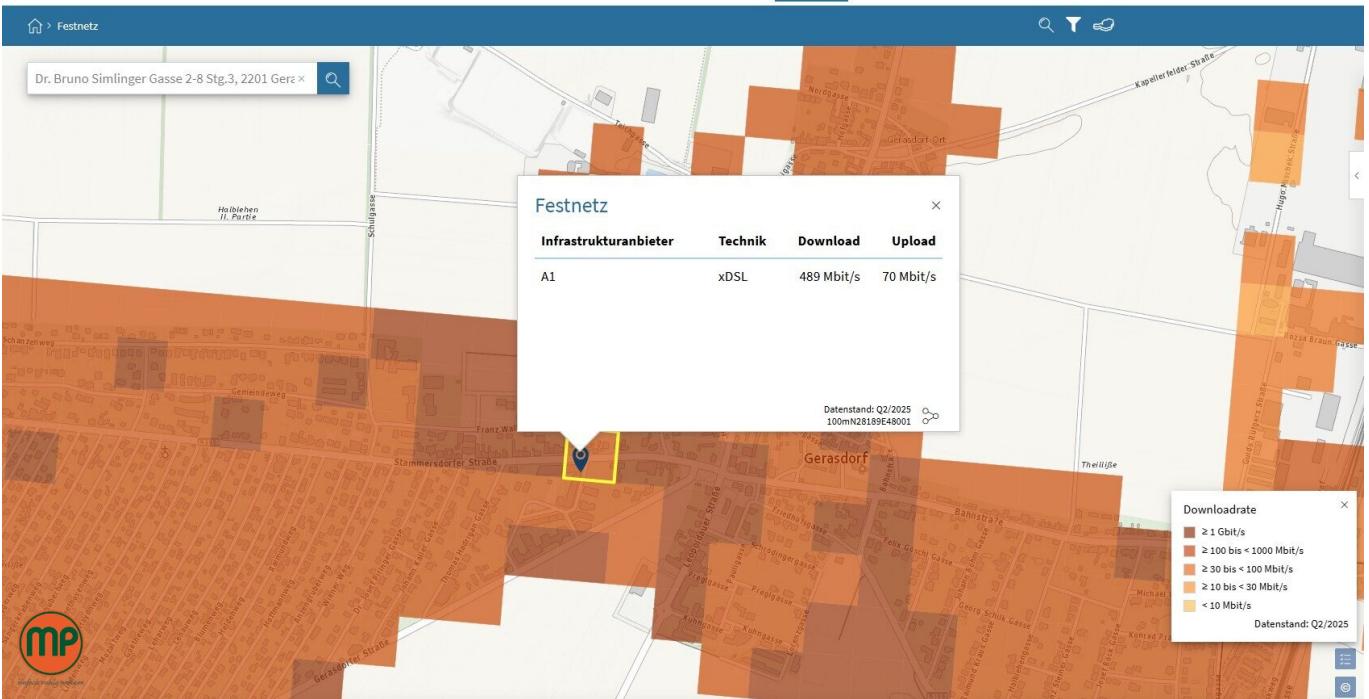


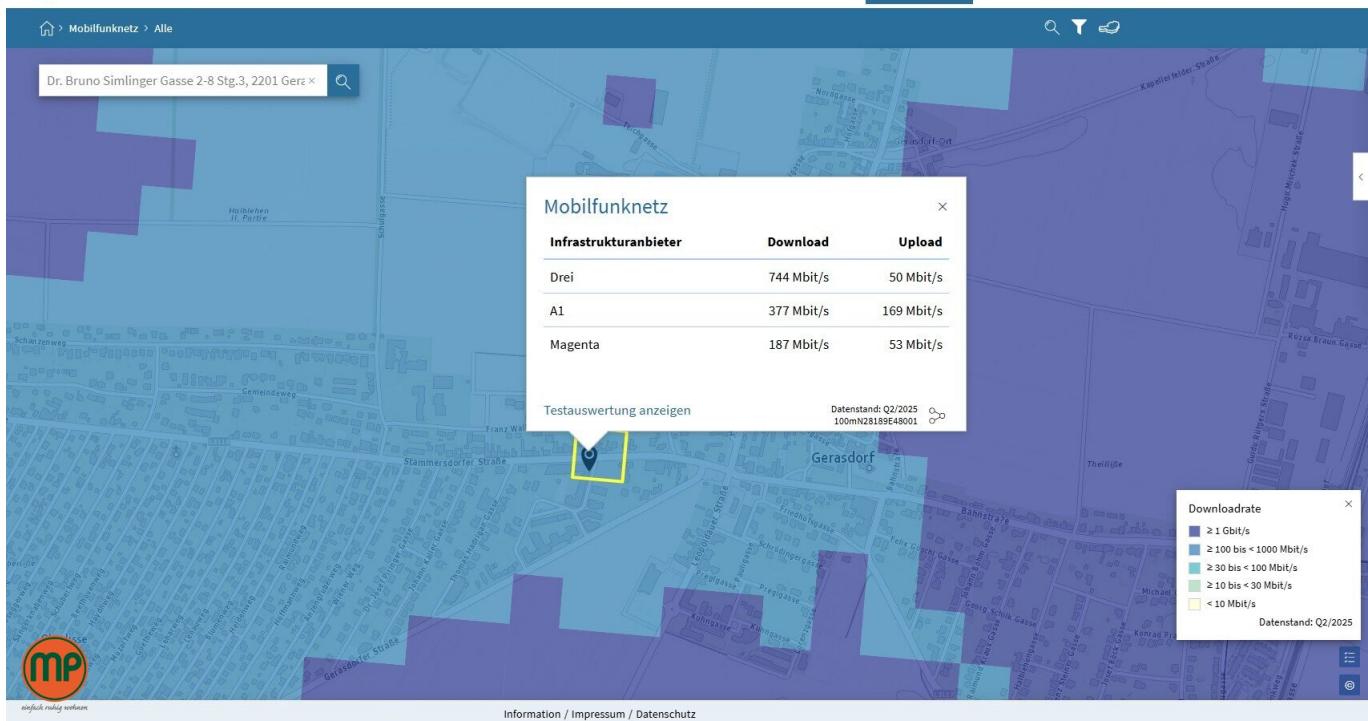












Objektbeschreibung

LAGE:

Absolute Ruhelage, dennoch verbindet Sie die Buslinie 510 direkt mit Stammersdorf und Leopoldau. Zusätzlich bietet die S-Bahn-Stationen Gerasdorf eine schnelle Anbindung nach Wien.

INFRASTRUKTUR:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage am südlichen Ortsrand der Stadtgemeinde Gerasdorf, unmittelbar an der Grenze zu Wien. Die Dr.-Bruno-Simlinger-Gasse ist eine wenig befahrene Seitenstraße, die durch gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Wohnanlagen geprägt ist und ein angenehmes, beschauliches Wohnumfeld bietet.

Der Standort überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergarten, Volks- und Mittelschule befinden sich ebenso im nahen Umfeld. Für größere Einkäufe und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet das nahe gelegene G3 Shopping Resort eine umfangreiche Auswahl.

Dank der unmittelbaren Nähe zu Wien ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die S-Bahn-Stationen Gerasdorf und Leopoldau bieten schnelle Verbindungen nach Wien und in Richtung Mistelbach. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in wenigen Minuten, ebenso die S1 und A23, wodurch alle Teile Wiens sowie das Umland optimal erschlossen sind.

Gerasdorf ist bekannt für seine naturverbundene Wohnqualität. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie der Gerasdorfer Badeteich befinden sich in kurzer Distanz und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

AUSSTATTUNG:

Dieses hochwertige Zuhause verbindet modernen Komfort mit durchdachter Funktionalität und schafft einen Ort, an dem man sich rundum wohlfühlt. Zwei separate **Freiflächen** erweitern den Wohnbereich auf charmante Weise und laden zum Entspannen, Sonnen oder zu geselligen Stunden im Freien ein.

Im Herzen der Wohnung erwartet Sie eine **topmoderne, vollausgestattete Einbauküche**, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt – ein idealer Ort für kulinarische Genüsse und Kochliebhaber. Die eleganten **Parkettböden** in den Wohnräumen verleihen Wärme und Behaglichkeit, während die pflegeleichten Fliesen in Bad, WC und Küche für eine zeitlose,

stilvolle Optik sorgen. Die **vier zentral begehbaren Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für ein großzügige Hobbyräume, ein stilvolles Homeoffice oder gemütliche Schlafzimmer

Ein **Lift** führt Sie komfortabel und barrierefrei in Keller und Garage. Ein besonderes Highlight sind die **zwei extra breiten Garagenplätze**, die stressfreies Ein- und Ausparken garantieren. Ergänzt werden sie durch ein **großes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft und die Alltagstauglichkeit dieser Wohnung perfekt abrundet.

Dieses Zuhause überzeugt durch **Qualität, Funktionalität und ein Ambiente zum Wohlfühlen** – ideal für Ihren Start ins **Familienleben**.

KONTAKT: Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap