

**| REIHENHAUS MIT LOFT-CHARAKTER UND GRÜNBLICK  
AN DER WIENER-STADTGRENZE | ERDWÄRMEPUMPE |  
MODERNE AUSTATTUNG |**



**Objektnummer: 1141614**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Gerasdorfer Straße
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 45 434 59  
H +43 660 45 434 59

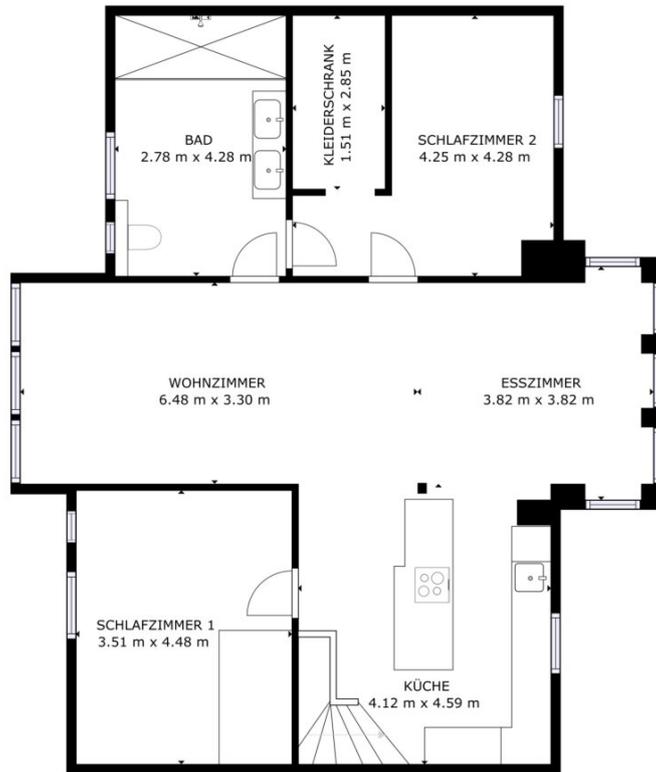












# Objektbeschreibung

## Reihenhaus mit modernem Flair und idyllischem Grünblick in der Oberliste

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenhaus in Gerasdorf, an der Stadtgrenze zu Wien. Das Objekt bietet Ihnen ein perfektes Gleichgewicht zwischen städtischer Nähe und ruhiger, grüner Umgebung.

Das Haus verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die mit natürlichem Licht durchflutet sind und Ihnen eine erholsame Atmosphäre bieten. Ein heller und offener Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Platz für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Deckenbeleuchtung rundet das Wohngefühl der Räumlichkeiten ab.

Das Highlight dieses Hauses ist das neue, stylische Badezimmer, das mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet ist. Das Bad wurde im Jahr 2022 professionell saniert. Ein weiteres Plus ist der Grünblick, den Sie von Ihrem Zuhause aus genießen können. An warmen Sommertagen sorgt die verbaute Klimaanlage für eine kühle Atmosphäre.

Für Ihr Auto steht ein Parkplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung. Die Erdwärmepumpe sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung des Hauses, so dass Sie sich keine Sorgen um hohe Heizkosten machen müssen.

## HIGHLIGHTS

- ??Wohnräume auf einer Ebene
- ??Herrlicher Grünblick vom Wohn / Essbereich
- ??Modernes, neu saniertes Badezimmer
- ??Kosteneffiziente Erdwärmepumpe
- ??Terrasse mit Parkplatz vorm Haus
- ??Klimaanlage
- ??Vollausgestattete Küche
- ??Kinderzimmer mit verbautem Hochbett

## RAUMAUFTeilUNG:

Zugangsgeschoss (EG):

- ??Vorraum mit Garderobe

- ??Gäste-WC
- Waschraum

Obergeschoss (DG):

- ??Vollausgestattete Küche
- ??Essbereich
- ??Wohnbereich
- ??Kinderzimmer
- ??Schlafzimmer mit angrenzender Garderobe
- ??Bad mit Zugang vom Schlafzimmer

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.250m  
Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap