

**| Wunderschöne Grünruhelage in der Oberlisse |  
DOPPELHAUSHÄLFTE | SCHLÜSSELFERTIG |  
PKW-STELLPLATZ | BALKON | GARTEN & TERRASSE |**



**Objektnummer: 1144262**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Wohnfläche:</b>	115,52 m²
<b>Nutzfläche:</b>	115,52 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,84 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	26,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	649.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 531 74 20  
H +43 660 531 74 20

DECUS  
IMMOBILIEN





DECUS  
IMMOBILIEN

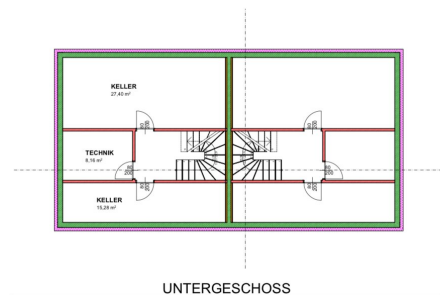
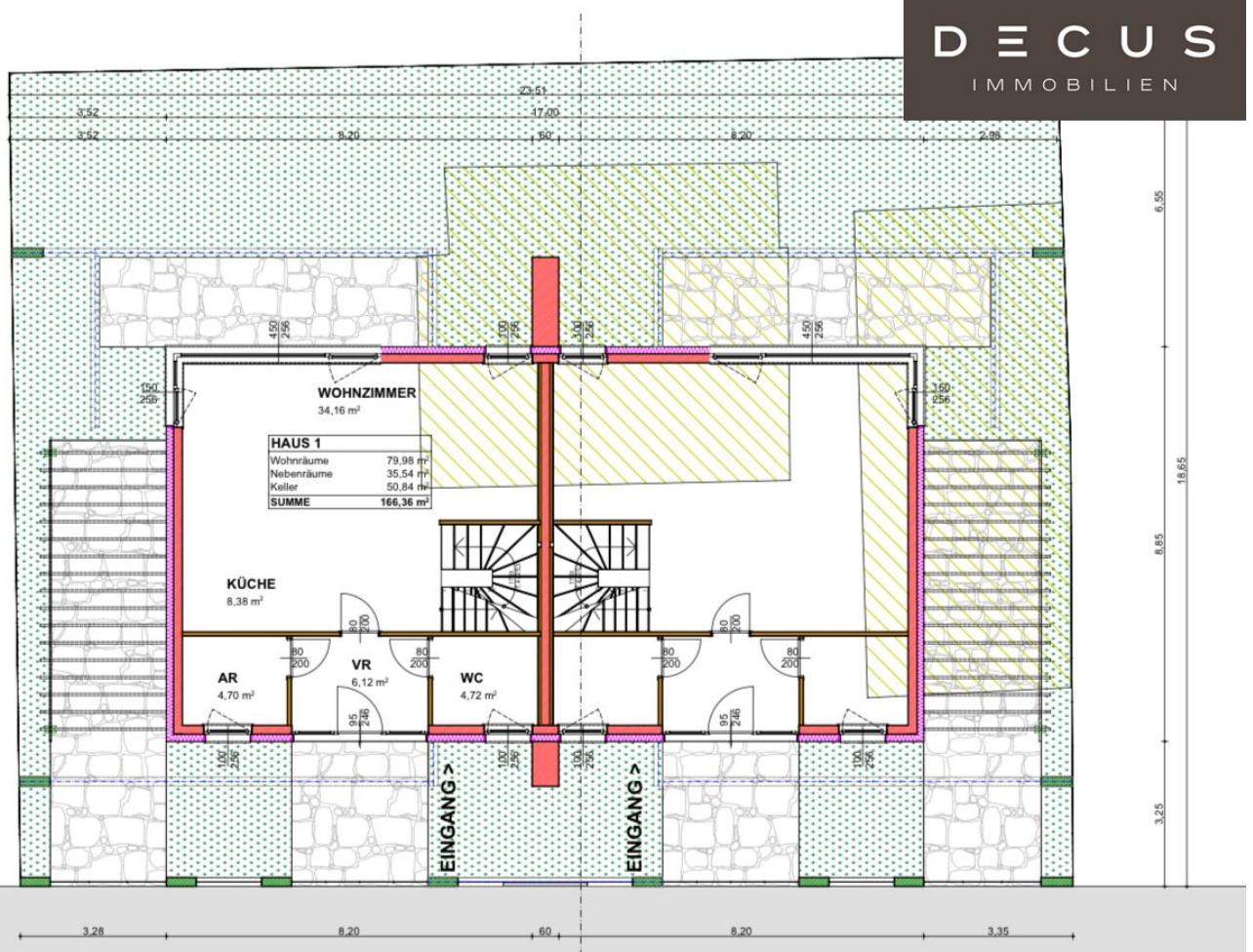


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## **Zuhause im Glück mit Stil und Klasse!**

Schenken Sie sich und Ihrer Familie den Raum zum Glücklich sein - nur ca. 3 Minuten Autofahrt von Wien entfernt!

Dieses Wohnprojekt hat sich mit der Erfüllung großer Wohnträume hohe Ziele gesetzt. In den kommenden Monaten werden für Sie diese Doppelhaushälften in Ziegelmassiv-Bauweise entstehen. Lichtdurchflutete Wohnräume und hochwertige Materialien verbinden modernes Wohngefühl mit traditionellen Werten.

Architektur und Ausstattung fügen sich ideal in die Umgebung ein. Offene und lichtdurchflutete Wohnflächen schaffen den idealen Rückzugsort und punkten mit Natürlichkeit. Bei der Raumaufteilung wurde besonders darauf geachtet, dass jeder Quadratmeter unabhängig vom Wohnstil optimal genutzt werden kann. Die intelligenten Grundrisse bieten den Bewohnern Raum zur Entfaltung ihrer individuellen Wünsche und ermöglichen dieses besondere Wohngefühl, das ein Zuhause eben ausmacht.

Nachhaltigkeit und Qualität zeichnen diese trendigen Doppelhäuser in einmaliger grüner Ruhelage im Wiener Speckgürtel in Gerasdorf aus. Gemacht für Menschen mit Liebe für Design und anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Neben dem hohen architektonischen Anspruch und modernster Technologie kommen nur wertvolle Materialien zum Einsatz.

Eine ansprechend moderne Bauweise sprechen klar für das Wohnen und Leben in dem hier angebotenen Neubauprojekt. Gut überlegte Grundrisse mit österreichischen Qualitätsprodukten, über Dreifach-Wärmeschutzglas bis hin zur Fußbodenheizung mittels einer Vailant Luftwärmepumpe geben Ihnen einen idyllischen Wohnkomfort.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- \* 4 Zimmer mit 2 Balkone
- \* 2 Autoabstellplätze direkt vor der jeweiligen Haushälfte
- \* Wunderschöner Eigengarten
- \* Schlüsselfertig
- \* Ziegelmassiv-Bauweise mit Wienerberger Ziegel
- \* Pool-Leerverrohrung
- \* Hochwertige Fenster, 3-Fach verglast, Kunststoff
- \* Fußbodenheizung
- \* Sparsames Heizen durch eine effiziente Luftwärmepumpe der Marke Vaillant oder Viessmann zur Wärmezeugung und Warmwasseraufbereitung
- \* Vollunterkellert mit Betonboden & Waschraum & Technikraum & Fitnessraum
- \* Energieeffizient mit Wärmedämmplatte unter der Bodenplatte
- \* Terrasse mit Steinzeug

Des Weiteren, werden noch alle Leerverrohrung für

- \* Pool
- \* Photovoltaik
- \* Klimaanlage
- \* Überwachungskamera

errichtet

Eines der Highlights des Projektes ist, dass die Käuferin/der Käufer die Raumaufteilung noch selber mit gestalten können.

Sonstiges:

Sämtliche Änderungs- und /oder Ergänzungswünsche können je nach Fertigstellungsgrad gerne berücksichtigt werden und können dabei eventuelle Kaufpreisminderungen und -erhöhungen auslösen.

Die hier angeführten Einzelheiten basieren auf den Angaben des Verkäufers. Sie erhalten vor Abgabe eines Kaufanbots natürlich noch sämtliche Unterlagen zur Einsicht und Kenntnis.

## **Lagebeschreibung**

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Autobahnen gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte.

Erholungsmöglichkeiten in der Natur bieten die nahegelegenen Parks und Wanderwege, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Der Gerasdorfer Badensee bietet die optimale Gelegenheit sich an heißen Tagen an einen der schönsten Badeseen in der Umgebung abzukühlen. Trotz der ruhigen Lage sind Sie hier bestens angebunden und erreichen das Stadtzentrum innerhalb kurzer Zeit.

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter [+43 660 531 74 20](tel:+436605317420) oder per E-Mail an [zangger@decus.at](mailto:zangger@decus.at) kontaktieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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-, Keller- 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 <2.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap