

OBJEKT  
28093

# AKKADIA

IMMOBILIEN

## NEUBAUPROJEKT - TRAUMHAFT WOHNEN IM GRÜNEN MIT OPTIMALER NAHVERSORGUNG

2201 GERASDORF BEI WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH  
GÖTTWEIHERGASSE 1/1, 1010 WIEN  
T +43 1 512 90 85 50 | F +43 1 512 90 85 99  
office@akkadia.at | www.akkadia.at



## ECKDATEN

 Möblierung	nicht möbliert
 Beziehbar	01.10.2023
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Zustand	Erstbezug
 Lift	nein

## KOSTEN

Kaufpreis auf Anfrage

Energieausweis gültig bis 11.05.2031  
Heizwärmebedarf **B** 34,19 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienzfaktor **A** 0,77

## DETAILBESCHREIBUNG

Das neue Wohnbauprojekt "SBSG" besteht mit 81 Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf Eigengrund mit Garten, Terrasse oder Balkon. Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Bahnhof befinden sich in Gehweite.

In Gerasdorf, am Rande des 21. Bezirks in Wien, entstehen 81 moderne, voll ausgestattete Eigentumswohnungen. Die Größen liegen zwischen 41m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> und umfassen 2 bzw. 3 Zimmer. Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon. Sie benötigen mehr Platz? Bei zeitgerechter Anfrage ist eine Zusammenlegung von Wohneinheiten möglich.

Erleben Sie Natur und Kultur nur wenige Minuten von der Stadtgrenze Wiens. Der Marchfeldkanal, mit seinen Rad- und Spazierwegen, bietet ein Naturparadies, nur 5 Autominuten entfernt. Ebenso in unmittelbarer Nähe finden Sie die Badeteiche Süßenbrunn und Gerasdorf, wo sie natürliches klares Wasser und eine weitläufige Liegewiese genießen können. Der nahe gelegene Golfclub Wien-Süßenbrunn ist eine gute Gelegenheit für alle Golf-Liebhaber und jene, die es werden möchten. Die angrenzende Umgebung Stammersdorf bietet ein schönes Ausflugsziel mit seinen Weinbergen und traditionellen Heurigen in idyllischen Gassen. Ein ausgezeichnetes gastronomisches Angebot rundet die außerordentliche lebenswerte Lage ab.

Die gepflegte Nachbarschaft bietet eine reichhaltige Nahversorgung mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie beste Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Universitäten. Größere Einkäufe können im G3 Shopping Resort erledigt werden.

162 PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Der Erwerb eines Stellplatzes ist beim Kauf einer Wohnung verpflichtend.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert.

„Auf Grund der EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

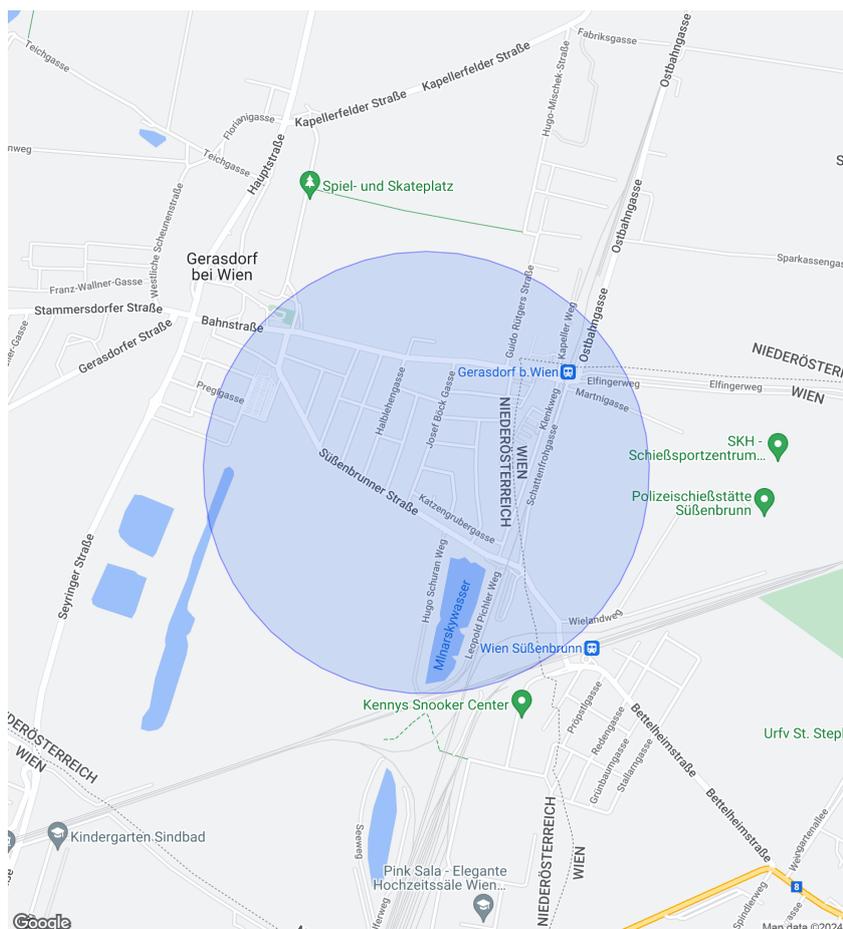
**Sollten Sie nicht fündig geworden sein freuen wir uns auf Ihren Besuch auf unserer Website [www.akkadia.at](http://www.akkadia.at). Dort stehen viele weitere Immobilien zu Ihrer Auswahl.**

## DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km<sup>2</sup>) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türritzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintrittten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!

## MIKROLAGE

Die moderne Wohnhausanlage bestehend aus drei Baukörpern befindet sich auf der Süssenbrunner Straße an der Ecke zur Leopold Kunschak Gasse. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Postfilialen sowie Schulen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das "G3-Shopping Resort" mit mehr als 180 Geschäften ist in nur 10 Minuten per Auto erreichbar. Weiters sind auch diverse Freizeit- sowie Erholungsaktivitäten in unmittelbarer Umgebung zu finden. Zu nennen wären der Golfclub Süssenbrunn sowie der Marchfeldkanal mit seinen vielzähligen Wanderwegen und Badeteichen. Vom Bahnhof Gerasdorf erreicht man innerhalb von 35 Minuten das Stadtzentrum von Wien. Optimal für Menschen, die nach dem Trubel der Stadt angenehme Erholung in den eigenen vier Wänden im Grünen suchen.



## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	7.000 m
Krankenhaus	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	5.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

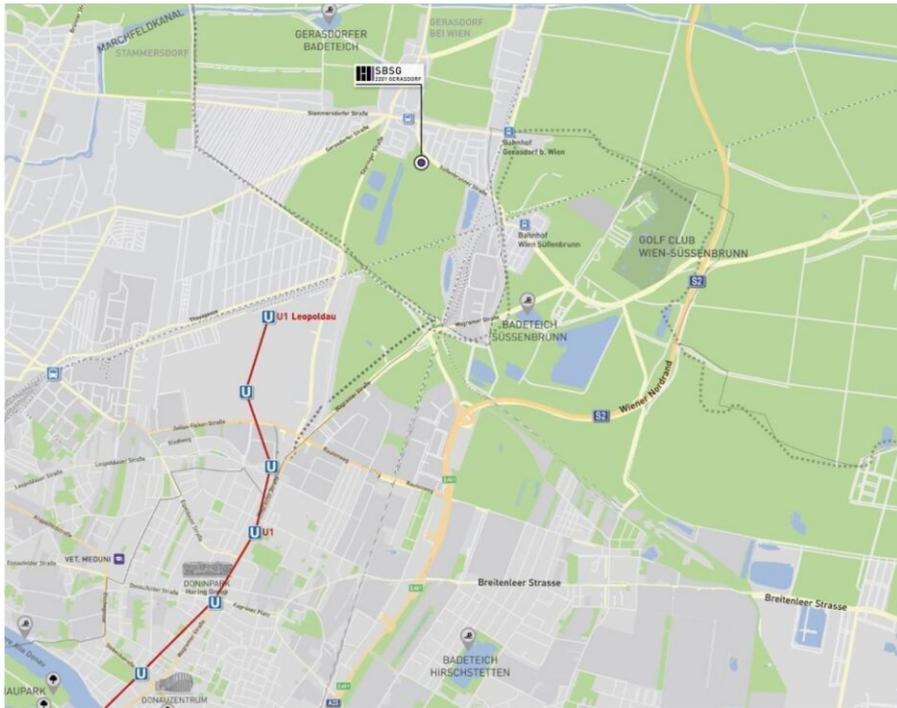
### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	4.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN





## KONTAKTDATEN



Herr Tadeas Lansky

+43 680 1417753  
tadeas.lansky@akkadia.at  
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.