OBJEKT
28168

AKKADIA
IMMOBILIEN

2-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON IN MODERNEM NEUBAUPROJEKT

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

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	41,33 m²
Keller	2,61 m²
Zimmer	2
Stellplätze	1
Balkone	1 / 6,5 m²
Möblierung	nicht möbliert
Beziehbar	01.10.2023
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Stockwerk	1. Etage
Zustand	Erstbezug
Lift	ja

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Heizungsart:	Fernwärme, Fußbodenheizung, Zentralheizung
Fenster:	Schallschutzfenster
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage

KOSTEN

Kaufpreis	241.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	11.05.2031
Heizwärmebedarf	B 34,19 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	A 0,77

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

DETAILBESCHREIBUNG

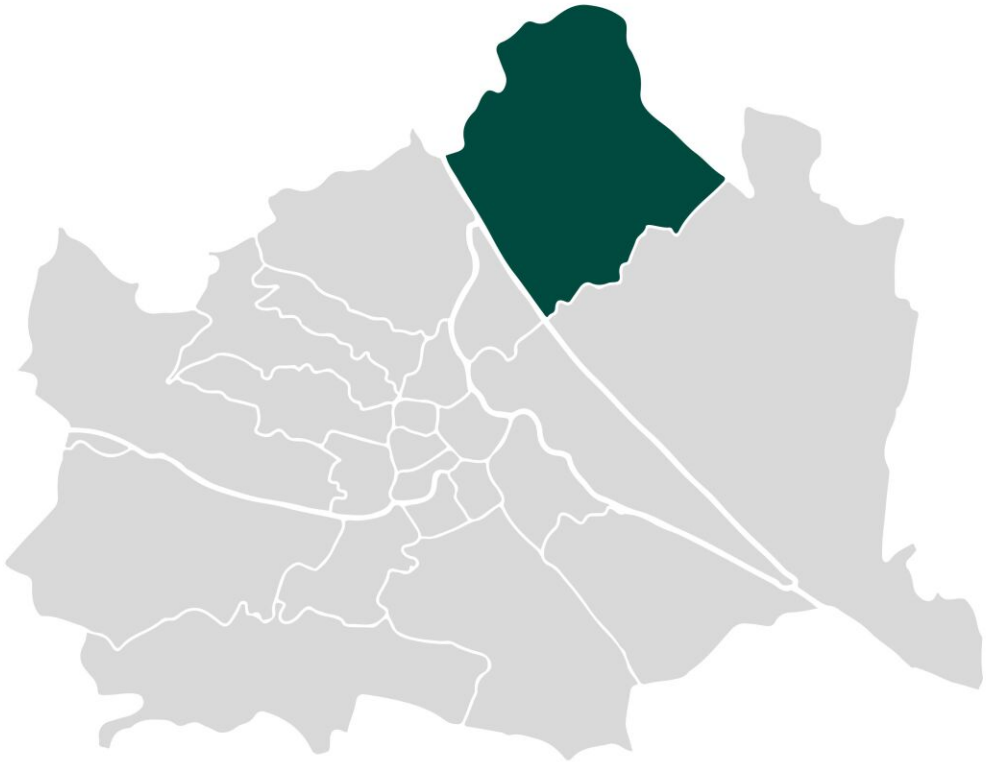
Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m².
Es stehen Ihnen ein Vorzimmer, eine offene Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Weiters verfügt diese Wohnung über einen Balkon. Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden. Der Erwerb eines PKW-Stellplatzes in der hauseigenen Tiefgarage ist beim Kauf einer Wohnung verpflichtend.

Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnungen zu Anlegerpreisen zu erwerben. Auskunft über die Preise für Anleger erhalten Sie wenn gewünscht bei Kontaktaufnahme!



DIE LAGE

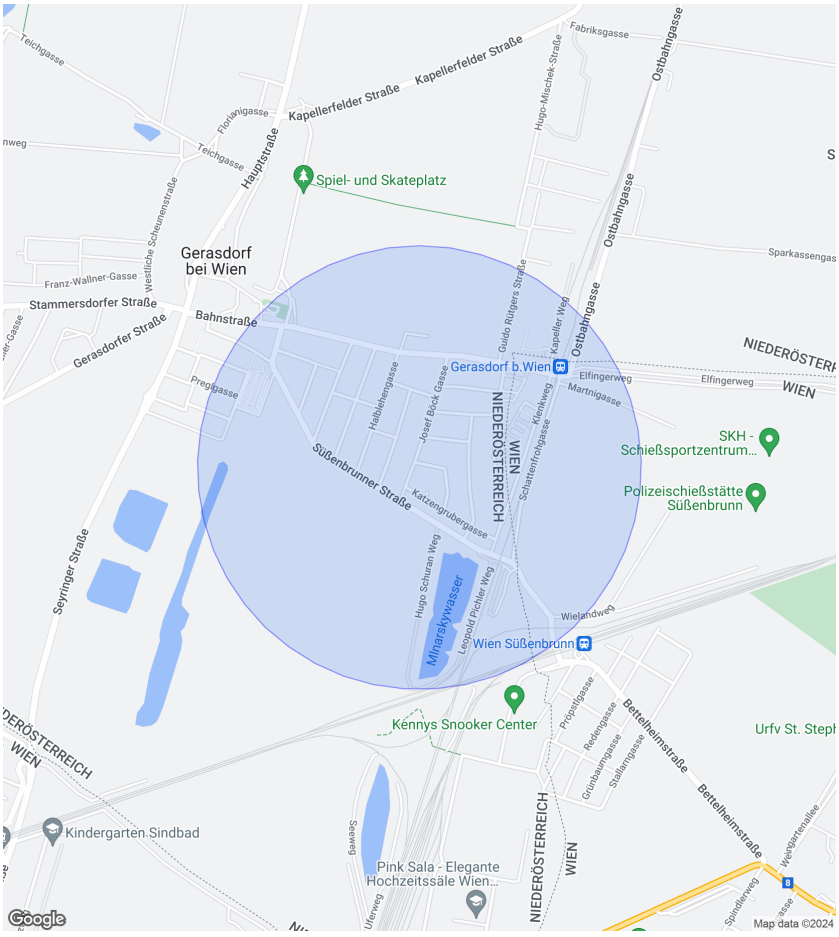
Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. 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 Türnitzer 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 Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



AKKADIA
IMMOBILIEN

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
Krankenhaus	4.500 m
Klinik	7.500 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

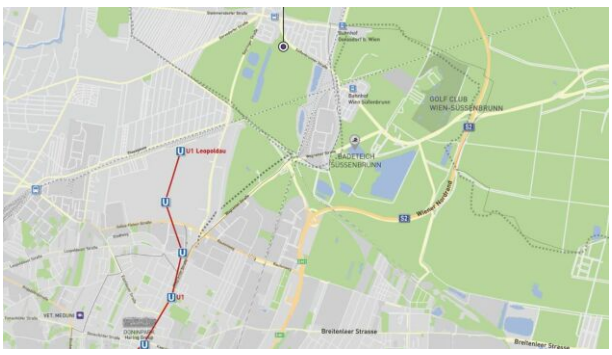
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN











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

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



SÜSSENBRUNNER STRASSE | 2201 GERASDORF | STIEGE 2

1. OBERGESCHOSS

↙NORDEN

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

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.