

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 30. 09. 2022

## \*ERSTBEZUG MIT GARTEN UND TERRASSE\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	42023
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Korneuburg
<b>Ort:</b>	Gerasdorf
<b>Verkehrsanbindung:</b>	25 B, BH, UBahn Leopoldau

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 354.330,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	62,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	72,86 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	91,72 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	3,62 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2022

TOP 1.1.01 ANLEGERPREIS ZZGL. 20 % USt, erzielbare Nettomiete: € 819,85

PREIS FÜR EIGENNUTZER: € 381.000,-

Baubeginn: 2022

Fertigstellung: 01.10.2023

Wohnbauprojekt mit 81 Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf Eigengrund mit Garten, Terrasse oder Balkon, Bus und Bahnhof in Gehweite.

In Gerasdorf, am Rande des 21. Bezirks in Wien, entstehen 81 Eigentumswohnungen. Die Größen liegen zwischen 41m<sup>2</sup> bis 69m<sup>2</sup> und umfassen 2 bzw. 3 Zimmer. Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.

Sollten Sie mehr Platz benötigen, können auch gerne 4-Zimmer-Wohnungen anstelle geplant werden. Fragen Sie einfach bei unserem Vertrieb nach!

Erleben Sie die grüne Seite nahe Wien. Der Marchfeldkanal, mit seinen Rad- und Spazierwegen, bietet ein Naturparadies, nur 5 Autominuten entfernt.

<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	EG
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Tiefgarage:</b>	
<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,87 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,778
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

**Ausstattung:** Barrierefrei, Parkplatz, Keller, Tiefgarage, Kabel Sat TV, Isolierfenster, Gartennutzung;

Ebenso 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.

Tägliche Erledigungen liegen in der näheren Umgebung - Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen und Ärzte. Größere Einkäufe können im G3 Shopping Resort erledigt werden.

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung / Stellplatzverpflichtung!

Freiplätze Preis für Endnutzer: € 12.000,-

Tiefgaragenplätze: € 18.000,-

Betriebskostenschätzung: € 1,60/m<sup>2</sup> WNFL

Betriebskosten Stellplätze: 10,50 €

Rücklage: 0,25 €/m<sup>2</sup>

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,50 %

Eintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtung und Treuhänderhonorar: 1,8 % (zzgl. USt und Barauslagen)

Provision: 3 % zzgl. USt

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

Fußbodenheizung, Gaszentral

Flächen

Gesamtfläche: 74,53 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: 91,72 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: 3.62 m<sup>2</sup>

Zusatzinformationen

Stockwerk: EG

Energiepass gültig bis: 2031-05-11

Energiepass HWB: 32.87 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Verfügbar ab: 01.10.2023

Baujahr: 2022

Verkehr:

Bus 25B □ 230 m

Bahnhof Gerasdorf □ 1,0 km

Bahnhof Wien Süßenbrunn □ 1,3 km - Direktverbindung zu U1

U1 Leopoldau □ 2,6 km

Auffahrt Wiener Nordrand Schnellstraße S2 □ 3,6 km

Autobahnauffahrt A22 □ 7,8 km

Hauptbahnhof Wien □ 18,2 km

Flughafen Wien □ 27,6 km





Oscar empfiehlt diese Immobilie weil ...

- ✓ sie mitten im Grünen liegt und/oder einen Garten hat
- ✓ sich viele tolle Spazierwege in der Umgebung befinden
- ✓ genügend Platz vorhanden ist fürs Körbchen
- ✓ es einen Tierarzt in der Nähe gibt
- ✓ er dort ein Geschäft für Futter und Leckerlis gesehen hat



[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT)