

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



**Objektnummer: 1144262**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Suengweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Wohnfläche:	115,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	115,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	50,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A++</b> 0,52
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Zangger**

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

T +43 660 899 96 60





DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Zuhause im Glück mit Stil und Klasse!

Im Herbst 2024 heißt es für Sie "Start frei" in ein neues Lebensgefühl. 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
- \* Belagsfertig
- \* Ziegelmassiv-Bauweise mit Wienerberger Ziegel
- \* Pool-Leerverrohrung
- \* Hochwertige Fenster, 3-Fach verglast, Kunststoff
- \* Fußbodenheizung (raumweise regelbar)
- \* effiziente Luftwärmepumpe der Marke Vaillant oder Viessmann zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung (sparsames Heizen)
- \* Vollunterkellert mit Betonboden & Waschraum & Technikraum & Fitnessraum
- \* Energieeffizient mit Wärmedämmplatte unter der Bodenplatte
- \* Terrasse mit Steinzeug
- \* Die Fertigstellung ist im frühen Sommer 2025 vorgesehen

Des Weiteren, werden noch alle Anschlüsse für

- \* Pool-Leerverrohrung
- \* 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 Badesees 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.

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 **+43 660 899 96 60** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.



## **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- 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 <2.500m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap