



Exklusive Doppelhaushälften in toller Lage! **2201 Gerasdorf, Gemeindeweg 40**



Kevin Gödel

teamneunzehn - Immobilienmanagement GmbH & Co KG
1220 Wien – Donau-City-Straße 11, 17.OG/2.2
Mob: +43 664 412 84 27
Tel.: +43 1 236 97 97
kevin.goedel@teamneunzehn.at
www.teamneunzehn.at



Übersicht Projektdaten

<u>Lage:</u>	2201 Gerasdorf, Gemeindeweg 40
<u>Objektart:</u>	Doppelhaus
<u>Bauart:</u>	Neubau
<u>Zustand:</u>	Erstbezug
<u>verfügbar:</u>	2 von 2 Doppelhaushälften verfügbar
<u>PKW-Stellplätze:</u>	2 PKW-Abstellplätze pro Einheit inklusive
<u>Fertigstellung:</u>	Jänner 2021

Kosten:

Kaufpreise:	siehe Beschreibung der entsprechenden Häuser!
Kaufvertragserrichtung:	Kanzlei Engin Deniz, 1010 Wien; 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbucheintragung:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Übersicht Projektdaten

IHR TRAUMHAUS IN ZIEGELMASSIVBAUWEISE – VOLL UNTERKELLERT

Hier müssen Sie **schnell sein!** Das Projekt ist **NEU am Markt** und somit können Sie sich noch **Ihre Traum-Haus auswählen!** Insgesamt entstehen hier **2 exklusive Doppelhaushälften** in **traumhaft schöner Lage**.

Die Häuser verfügen über einen **wunderschönen Eigengarten**, ein **großes offenes Wohnzimmer**, **3 Schlafzimmer**, **Schrankraum**, **zwei Badezimmer**, **Freifläche (Balkon, Terrasse)**, **Keller uvm.**

Sie werden in **Ziegelbauweise** errichtet, **Energieeffiziente Versorgung mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**. Die Fenster werden mit einer **3fach Kunststoff-Alu Verglasung (Marke Rekord)** und **elektrischen Rollläden** versehen. **Großzügige Garten- und Außenflächen** (Terrasse, Balkon).

Die Herstellung erfolgt **belagsfertig**, jedes Haus besitzt **2 eigene Parkplätze**.

Die **Fertigstellung** erfolgt im **Jänner 2021**.

Die Übergabe im **belagsfertigen Zustand** ermöglicht Ihnen die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. **Ein Schlüsselfertigpaket können wir über eines unserer Partnerunternehmen auf Anfrage gerne anbieten!**



Übersicht Projektdaten

Hausaufteilung:

Im **EG** befindet sich ein Vorraum, WC, Abstellraum, **großzügige Wohnküche**

Im **OG** erschlossen über eine wunderschöne Treppe befinden sich **3 Schlafzimmer** (eines mit **Schrankraum, Badezimmer und Balkon**), **zweites Badezimmer**

Im **KG** befindet sich ein Technikraum und zwei Kellerräume

Die Wohnnutzfläche der Häuser beträgt je ca. **134,25 m²**, die Balkonflächen betragen ca. **14 m²**, die **Terrassenflächen** betragen **29,07 m²**, die **Gärten** haben eine **Fläche** von **54,52 m²** bis **70,78 m²**.

Das Projekt zeichnet sich vor allem durch folgende Attribute aus:

-) **Erstbezugs-Neubau**
-) **tolles Preis-/Leistungsverhältnis**
-) **schöner Eigengarten**
-) **funktionale Raumaufteilung**
-) **hochwertige Ziegelmassivbauweise**
-) **Belagsfertig**
-) **Keller**
-) **tolle Infrastruktur**
-) **Freiflächen** (Terrasse, Balkon, Garten) bei allen Häusern
-) **Pro Haus 2 Autoabstellplätze direkt am Grundstück**
-) **Vorbereitung Klimaanlage**



Übersicht Projektdaten

Ausstattungsstandard:

Bei der Realisierung des Neubaus wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade** (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)
- **Luft/Wärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung**
- **Autoabstellplatz**
- **Fenster inkl. Rollläden**
- **3fach Verglasung Kunststoff-Alu**
- **Großzügige Außenflächen**
- **Vorbereitung E-Ladestation (Stromanschluss)**

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf einer Doppelhaushälfte beträgt **30,49 kWh/m²a** entspricht der **Klasse B**.



Kontakt

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr Kevin Gödel sehr gerne unter +43 664 412 84 27 zur Verfügung.

Dienstleistung der teamneunzehn – Gruppe für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung sowie den Mietabrechnungen und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein? So steht Ihnen unser Team mit einem tollen Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen auch hier Zeit und Geld zu sparen, stehen wir Ihnen mit unserem hausinternen Finanzierungsservice zur Seite! Nehmen Sie Kontakt mit unseren Finanzierungsprofis auf, um sich einen Termin für ein unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch zu vereinbaren. Unsere Berater werden sich Ihrem Anliegen verlässlich und professionell annehmen und den Markt für Sie sondieren, sodass Sie direkt zum optimalen Kreditangebot gelangen ohne kostbare Zeit und Mühen für unzählige Banktermine aufwenden zu müssen.

"Leben braucht Raum" - teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH

www.teamneunzehn.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft



Infrastruktur und Verkehrsanbindung

EINKAUF

Billa – 1,55 km
Hofer – 1 km
Spar – 1,14 km
Bipa – 2,74 km

GESUNDHEIT

Praktischer Arzt – 360 m
Apotheke – 1,01 km
Kinderarzt – 1,93 km
Zahnarzt – 1,38 km

VERKEHR

Bus – 120 m
U1 Leopoldau – 2,08 km
Bahnhof Leopoldau – 2,12 km
Bahnhof Gerasdorf – 2,3 km

FREIZEIT

Badeteich Gerasdorf – 0,94 km
Cineplex Donauplex – 6,2 km
Alte Donau – 6,08 km
Citygolf Vienna – 3,38 km





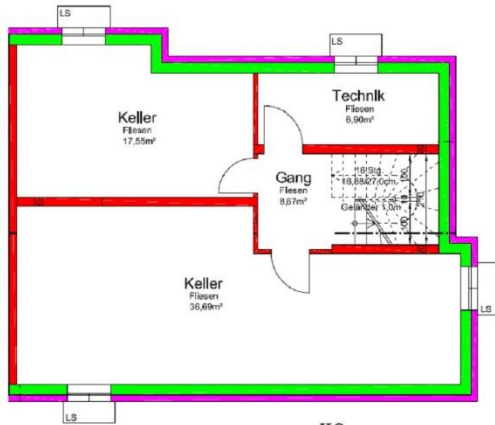
Visualisierungen





Haus 1 – KG - OG

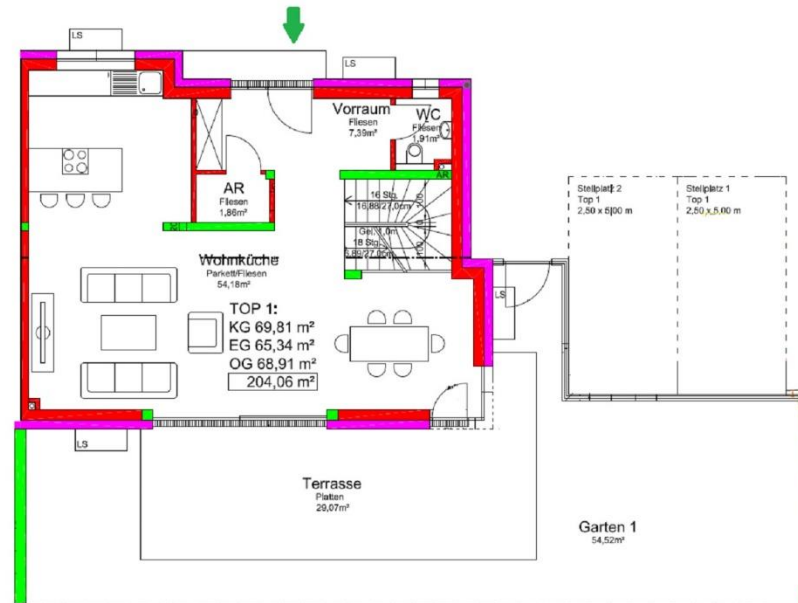
Kaufpreis: € 549.000,00



KG



OG

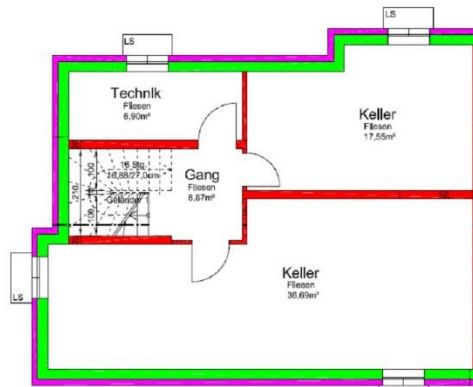


EG

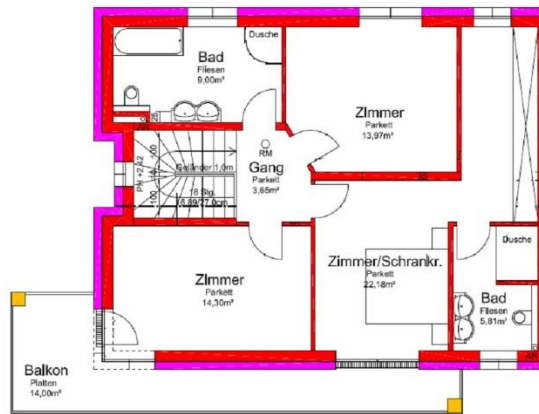


Haus 2 – KG - OG

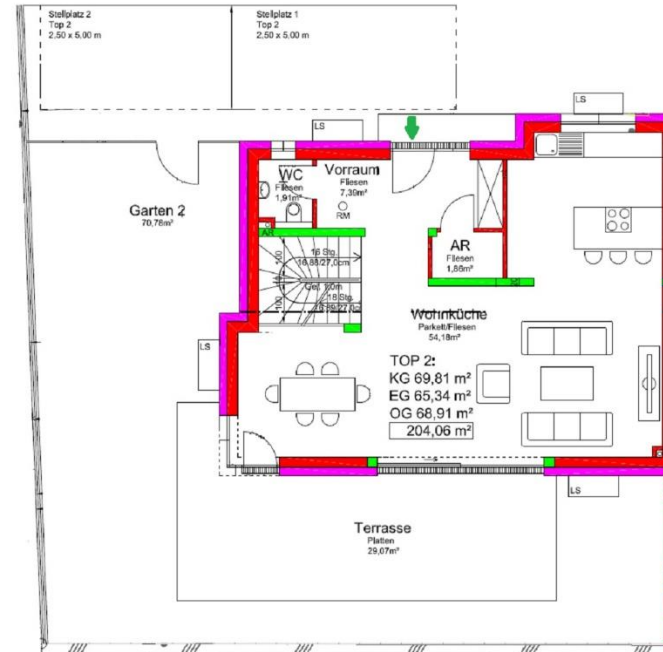
Kaufpreis: € 549.000,00



KG



OG



EG