



RE/MAX[®] Magic

So eine nette Maisonette!

2201 Gerasdorf, Österreich

Nähe: Seyring



Eckdaten Objektnummer 833

Nutzfläche: ca. 117 m²

Kellerfläche: ca. 5 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2000

Heizung: Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3,5

Loggien: 2 (ca. 14 m²)

Stellplatz: 1

Bäder: 2

WCs: 2

Kaufpreis:

289.000,00 €

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

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 04.04.2027

Heizwärmebedarf:  73,4 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

Mobil: +43 664 22 98 981

Telefon: +43 2243 214 06

Fax: +43 2243 214 06 10

E-Mail: d.deutsch@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Diese hübsche Maisonette-Wohnung befindet sich ganz nahe dem Einkaufszentrum G3, nämlich in Gerasdorf-Seyring. Dort, wo die Welt noch in Ordnung ist, dort wo man sich noch kennt und auch noch grüßt.

Erbaut wurde die kleine Wohnhausanlage im Jahr 2000, mit nur 6 Einheiten wurde hier eine sehr private Wohngemeinschaft gegründet.

Die Wohnung selbst betritt man im 1. Stock, die Garderobe übernimmt gleich Ihr Straßengewand.

Linkerhand befindet sich das kleine Badezimmer, ein Waschtisch, eine Dusche und ein WC, ein Fenster zum Lüften und Platz für die Waschmaschine, besser geht's nicht.

Weiter entlang der Diele kommt man an der Küche vorbei. Bestens ausgestattet und mit viel Platz für all Ihre Küchenutensilien, sowie ein Fenster mit Blick auf die Ponys am Nachbargrundstück. Abgetrennt vom Wohnraum, durch den Rundbogen aber doch irgendwie verbunden mit dem Rest der Familie.

Vor der Küche idealerweise der Platz für einen großen Esstisch, kurze Wege garantieren sicher kein Auskühlen des Sonntagsbratens. Die vorgelagerte Loggia wurde nachträglich verglast und ist eine perfekte Erweiterung des Wohnraumes. Ein Ort des Rückzuges, Bücher lesen sich hier fast von ganz alleine.

Durch den Rundbogen gelangt man schließlich ins Wohnzimmer, mit fast 28 m² super-groß, gefühlt noch viel größer. Mittig ein fantastischer Kachelofen in modernen Blau-Weiß gehalten, ein Garant für wohlige Wärme, abseits des momentanen Energiewahnsinns. Damit bleiben Sie autark, selbst wenn alle Gashähne zuge dreht werden, Ihnen wird nie kalt.

Die offene Holztreppe hinauf geht's zum ganz gemütlichen Teil der Wohnung.

Linkerhand ein Badezimmer. Hier können Sie auf Cleopatras Spuren wandeln, das Whirlpool mit goldfarbenen Armaturen steht den echten Badefreuden Cleopatras von damals sicherlich um nichts nach. Zum Glück gibt's im Erdgeschoss noch ein zweites Badezimmer, sonst könnte es hier doch zu Engpässen kommen, da die Verweildauer in diesem Bad sicherlich außerhalb des Durchschnittes liegt.

Zwei weitere Zimmer stehen Ihnen im Dachgeschoß zur Verfügung, alle mit heimeligen Dachschrägen, der Wohlfühlaspekt in den Schlafzimmern wird dadurch doppelt unterstrichen. Aber auch in dieser Etage dürfen Sie eine verglaste Loggia Ihr Eigen nennen, dieser Wintergarten fungiert im Moment als kleiner Home-Fitness-Tempel, egal ob für die täglichen Yoga-Übungen oder das Ausdauertraining am Stepper, mit dem Blick ins Grüne trainiert es sich doppelt so fein.

Also wenn Sie heute noch in der Stadt wohnen, wird es Zeit. Packen Sie Ihre Sachen und ziehen Sie schon morgen aufs Land, der nächste Sommer kommt bestimmt und der Badensee ist nur ein paar Minuten entfernt.

Richtpreis: € 289.000,--

Ausstattung

Fliesen, Laminat, Parkett, Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung, Einbauküche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Wintergarten, Fahrradraum, Außenliegender



RE/MAX[®] Magic

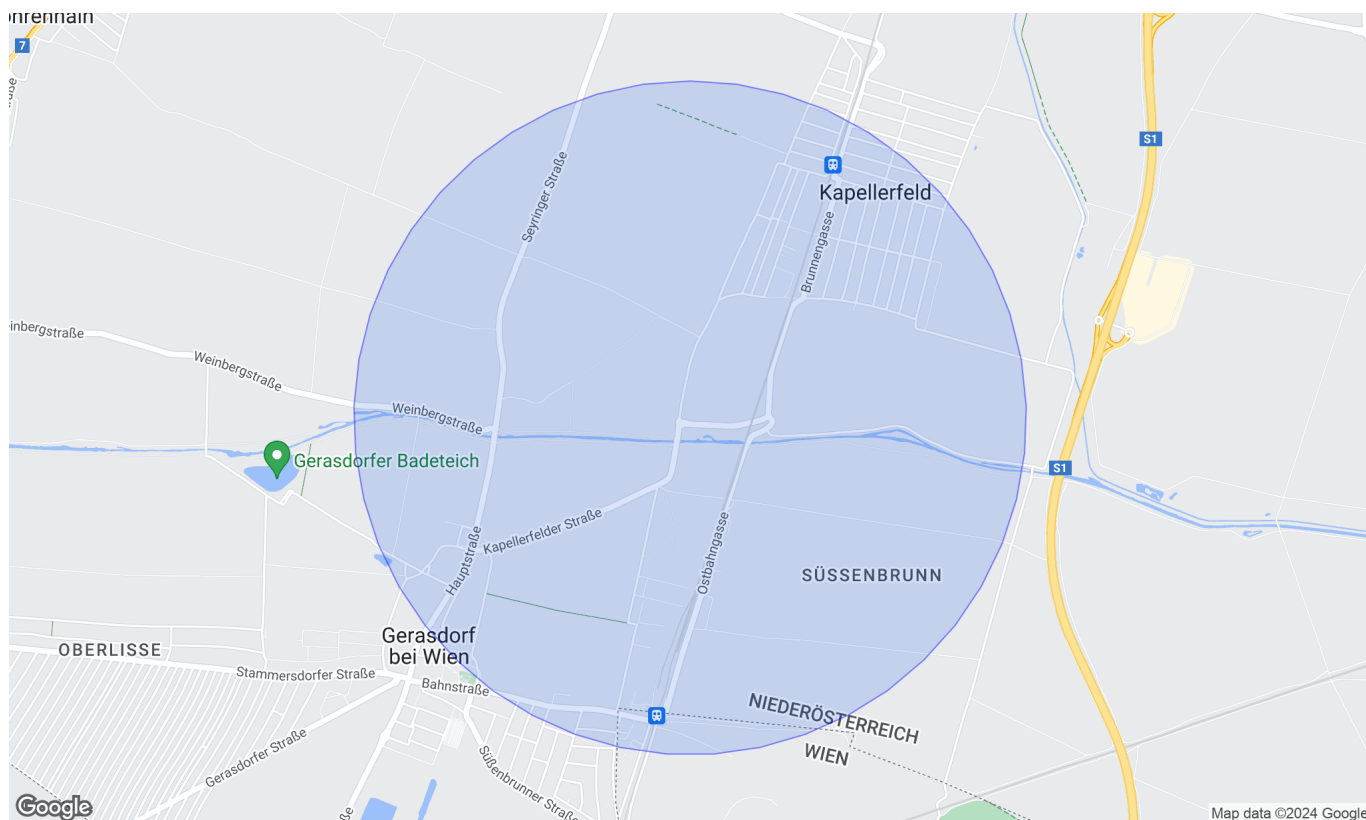
Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette, Rollladen, Bad mit WC, Grünblick



Lage

Seyring

2201 Gerasdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	6.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.000 m
U-Bahn	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	8.000 m

Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



RE/MAX[®] Magic



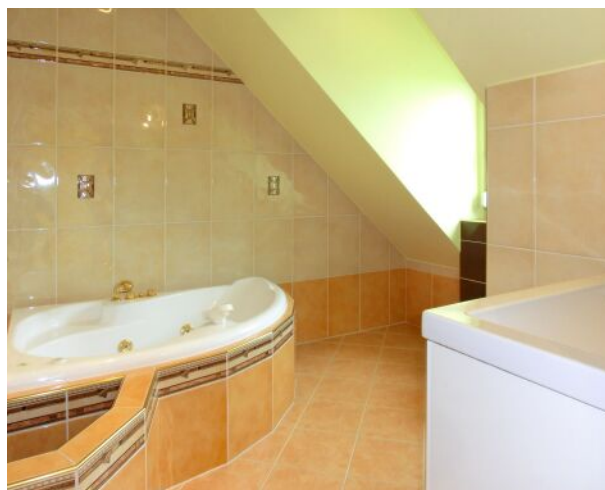
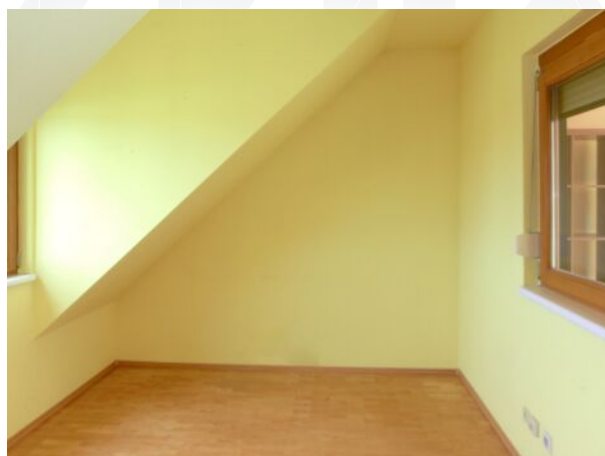


RE/MAX[®] Magic





RE/MAX® Magic





RE/MAX® Magic





RE/MAX[®] Magic



ca. m. 0 1 2 3 4 5





RE/MAX[®] Magic



RE/MAX[®] Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5