



Almost New!

2201 Gerasdorf, Österreich

Nähe: Kapellerfeld



Eckdaten Objektnummer 959

Nutzfläche: ca. 170 m²

Kellerfläche: ca. 57 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Beziehbar: nach Vereinbarung

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2017

Zustand: neuwertig

Zimmer: 4

Garten: ca. 202 m²

Terrasse: 1

Stellplätze: 2

Bäder: 2

WCs: 3

Kaufpreis:

579.000,00 €

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

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 08.04.2026

Heizwärmebedarf: **B** 36,4 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. András Vécsey

Mobil: 0699 13400703

Telefon: +43 2243 21406

Fax: +43 2243 21406 10

E-Mail: a.vecsey@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Kapellerfeld hat in den letzten Jahren einen enormen Aufwind erfahren, nahe an der Wiener City, gut erreichbar und doch unendlich weit weg von unangenehmen Umwelteinflüssen.

So finden Sie in Kapellerfeld-West vielleicht Ihr neues Zuhause, nicht mitten in der Mitte, sondern elegant am sanften Ortsrand platziert.

Von außen erwartet Sie bereits das moderne Zeitalter, typisch für die trendige Familie von heute ein stylischer Neubau, der sich als Doppelhaushälfte darstellt.

Der gläserne Windfang hält ganz viel Platz für die Garderobe von allen Familienmitgliedern bereit und lässt die Erwartung, was da kommt, noch etwa steigen.

Weiter ins Haus eingetreten bietet das helle Wohnzimmer eine Einheit mit der modernen, voll ausgestatteten Küche und ist der natürliche Mittelpunkt des Hauses, ein Treffpunkt für alle die dieses Haus lieben.

Der angrenzende Wintergarten als perfekte Ergänzung bzw. Erweiterung zum Wohnraum, ideal für Entspannung oder als inspirierender Arbeitsplatz. Eine Verbindung mit der Innen- und Außenleben nahtlos ineinander übergehen. Der Blick in den Garten, bis über den Zaun, bis über die Felder

Im Obergeschoss sorgen drei Schlafzimmer in unterschiedlichen Größen für individuelle Rückzugsorte. Ein separater, kleiner Bereich, zu dem die Treppe führt, bietet Zugang zu einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und WC.

Absoluter Mehrwert bietet das Untergeschoss, mit zusätzlichen ca. 57 m² ganz vielseitig verwendbar. Sei es für ein Workout-Bereich, Home-Cinema oder einfach nur zum Storen der unendlich vielen wichtigen Dinge, von denen man sich nicht trennen mag. Dank Fußbodenheizung, vollwertiger Raumhöhe und Fliesenboden ist dieser Bereich genauso komfortabel wie das restliche Haus.

Der gepflegte Garten ist der perfekte Ort für Erholung oder gesellige Zusammenkünfte, wo die Harmonie der Grünflächen und Freiluftaktivitäten vorherrscht. Von hier aus haben Sie einen ungestörten Blick auf die umliegenden Felder, direkte Nachbarn sind so gut wie unsichtbar. Diese offene Sicht bietet eine erweiterte Perspektive der Ruhe und Schönheit der Natur.

Fußbodenheizung im ganzen Haus ist selbstverständlich, durch die Luftwärmepumpe wird heizen hier zum wahren Vergnügen. Ist es draußen zu heiß, sorgen Klimageräte in fast allen Räumen für kühle Köpfe.

Die lokale Bahnstation und Bushaltestellen ermöglichen eine schnelle und einfache Anbindung an das Wiener Stadtzentrum, während das nahegelegene Einkaufszentrum G3 zahlreiche Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten bietet. Ein neues Gymnasium entsteht in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv sein wird. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen erhöht den Wohnwert und bietet ausgezeichnete Bildungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen dieses hübsche Zuhause das eine perfekte Balance zwischen Familienleben und persönlicher Zeit bietet, persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 579.000,--



Ausstattung

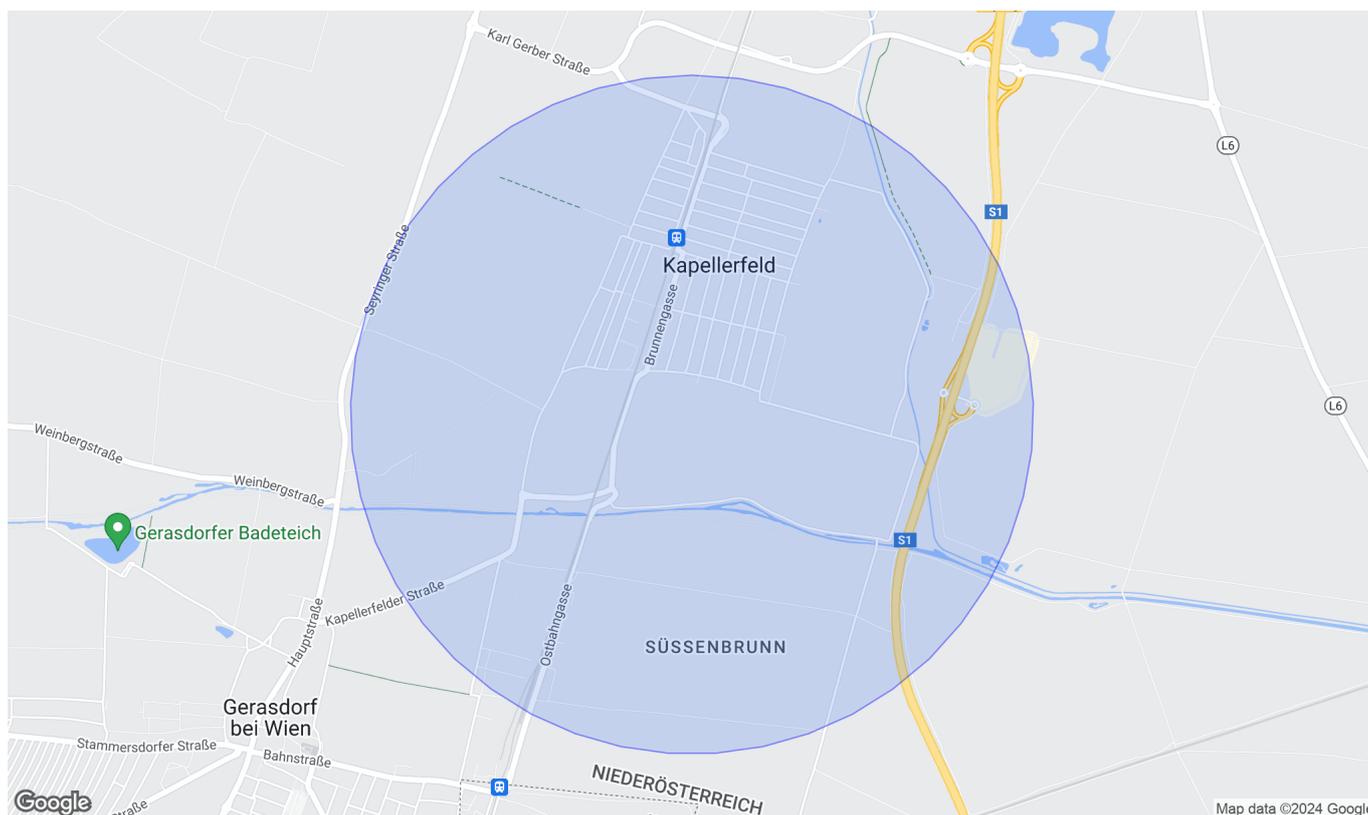
Fliesen, Laminat, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Wasch- / Trockenraum, Klimaanlage, Luftwärmepumpe, Wintergarten, Abstellraum, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Flachdach, Kunststofffenster, Bad mit WC, Grünblick



Lage

Kapellerfeld-West

2201 Gerasdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	4.000 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.000 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.000 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.000 m
Schule	1.000 m
Universität	7.000 m
Höhere Schule	9.000 m

Sonstige

Bank	4.000 m
Geldautomat	4.000 m
Post	4.000 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



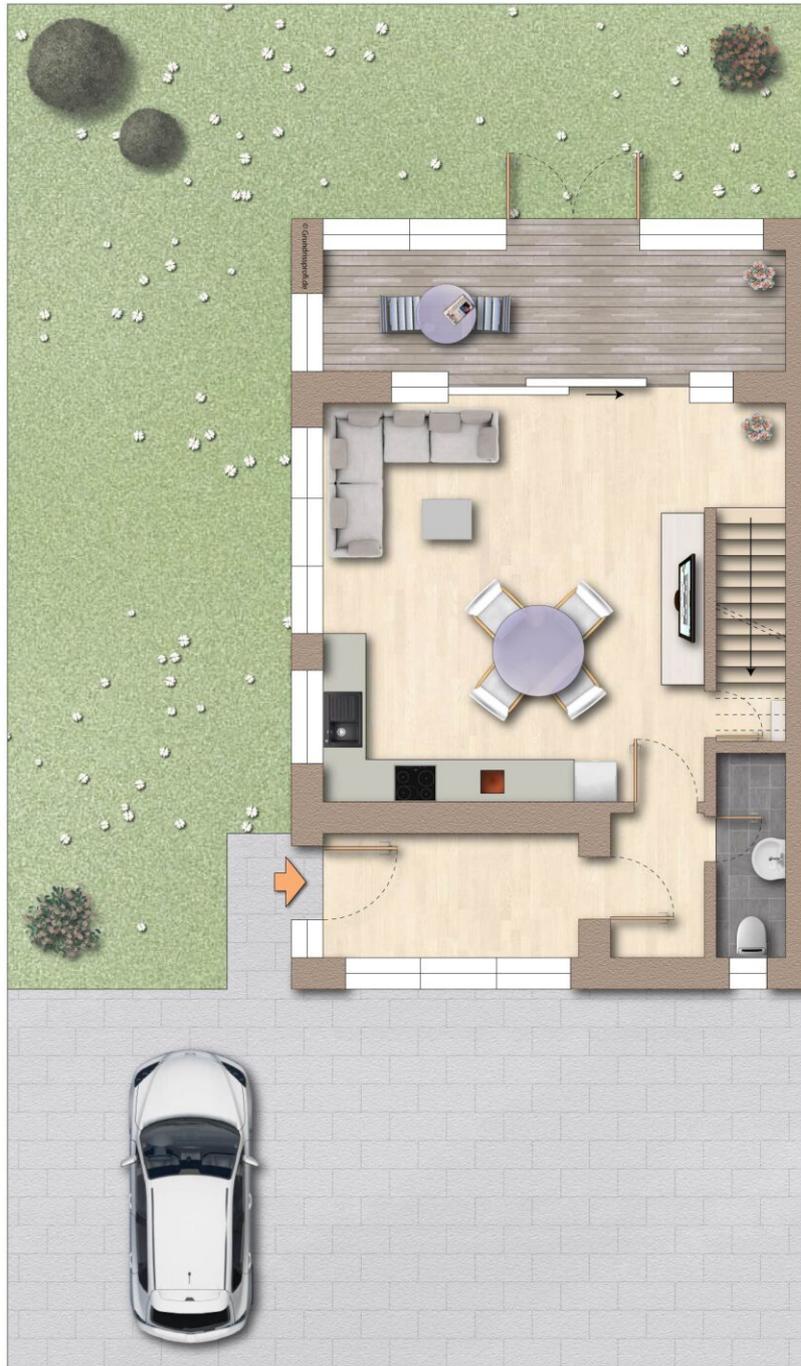
RE/MAX[®] Magic





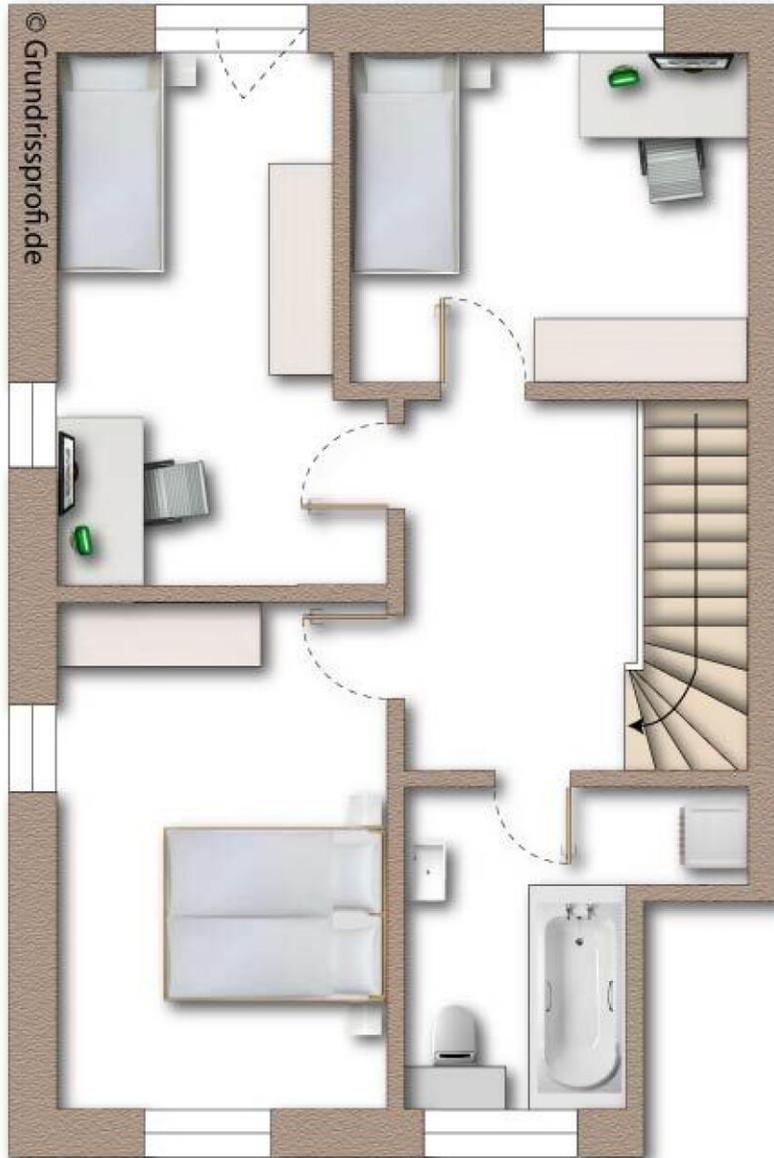
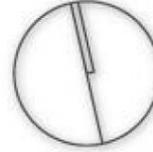








N





N

