

# EXPOSÉ

DG Wohnung , hell, 2 Zimmer + 2 Terrassen u. Autoabstellplatz,  
S-BAHN , ca. 34 Minuten zum Praterstern. hohe Räume bis 3,40m!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Land: Österreich  
Adresse: 2201 Gerasdorf  
Baujahr: 2001  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 51,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 68,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 3.357,37 €

**Kaufpreis**  
**€ 229.980,-**

### Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung  
> Gerasdorf  
> 2 Zimmer

> 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 6568



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	2201 Gerasdorf - Kapellerfeld -West
Baujahr	2001
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	51,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	68,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	229.980,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.357,37 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis Baujahr	2001
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	17,06 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
WC	1
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	8.279,28 EUR inkl. 20% USt.

## Objektbeschreibung:

NÄHE ZU WIEN UND GROSSEN FREIZEITWERT - DAS FINDEN SIE HIER!

EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT 2 TERRASSEN

Diese außergewöhnliche Penthouse-Terrassenwohnung vereint modernes Wohngefühl, durchdachte Architektur und naturnahe Lebensqualität auf höchstem Niveau. In ruhiger Lage nahe Wien genießen Sie ein Zuhause, das Eleganz, Komfort und Funktionalität perfekt kombiniert.

HIER GEHTS DIREKT ZUM 360 GRAD ONLINE RUNDGANG:

[HTTPS://MY.MATTERPORT.COM/SHOW/?M=A2AFYygb6VW](https://my.matterport.com/show/?m=A2AFYygb6VW)  
[<https://my.matterport.com/show/?m=A2AFYygb6VW>]

### Wohnbereich & Raumgefühl

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ein angenehmes Wohnklima.

Die beeindruckende Raumhöhe von bis zu 3,40 m vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Weite und Exklusivität.

Direkter Zugang zur sonnigen Südterrasse mit Markise schafft einen idealen Ort für Entspannung und gesellige Stunden.

### Schlafbereich

Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur zweiten, nordseitigen Terrasse mit ruhigem Grünblick - ein perfekter Rückzugsort für erholsame Stunden.

### Ausstattung & Komfort

- o Komplett ausgestattete Küche
- o Badezimmer mit Badewanne
- o Separates WC
- o Großzügige Stauraumlösungen im Vorzimmer und Schlafzimmer

### Energie & Nachhaltigkeit

Dank moderner Bauweise und hervorragender Wärmedämmung in Kombination mit Fernwärme und Solarunterstützung profitieren Sie von äußerst niedrigen Heizkosten (derzeit ca. EUR 68,55).

### Zusätzliche Highlights

- o Großzügiger Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Stromanschluss
- o Fahrradabstellraum und Allgemeinflächen

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



Kapellerfeld -West, Gerasdorf, Süssenbrunn

- o Eigener Parkplatz mit Schrankenanlage (im Kaufpreis inkludiert)

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage nahe Wien.

- o Einkaufsmöglichkeiten in ca. 350 m Entfernung.
- o Arzt in ca. 600 m Entfernung.
- o Marchfeldkanal, Felder und Naturgebiete in unmittelbarer Nähe.
- o Gerasdorfer Badeteich in nur wenigen Minuten erreichbar.

## Verkehrsanbindung

- o Die Schnellbahnlinie S2 ist in etwa 8 Gehminuten erreichbar.
- o 4 Stationen zum Bahnhof Floridsdorf.
- o 2 Stationen zur U1 Leopoldau.

## Fazit

Diese Penthouse-Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, moderner Ausstattung und naturnaher Lage. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und Lebensqualität legen.

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/15115000 und senden Sie Ihre schriftliche Anfrage an [office@posch-immobilien.at](mailto:office@posch-immobilien.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Lagebeschreibung:

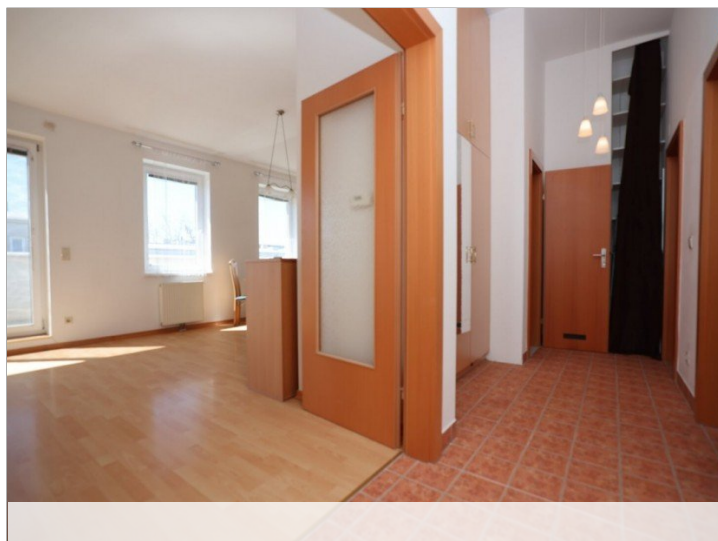
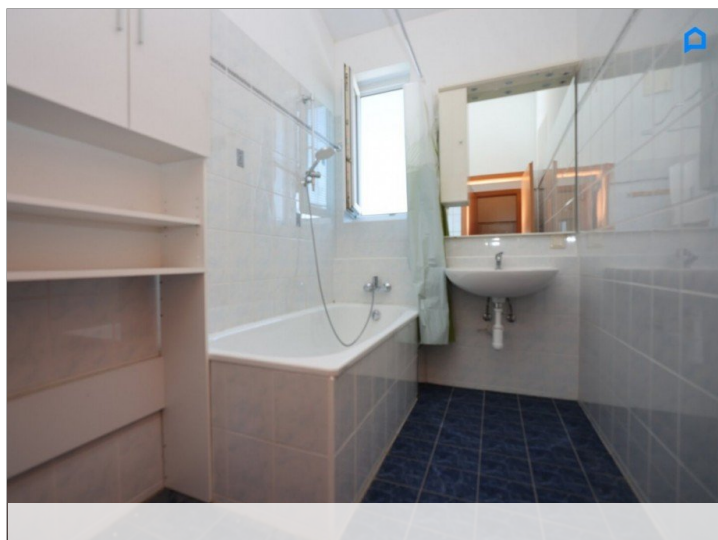
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

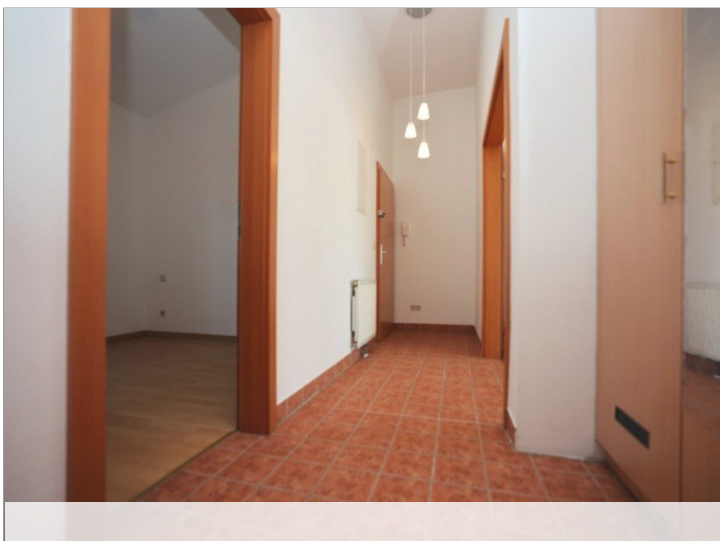
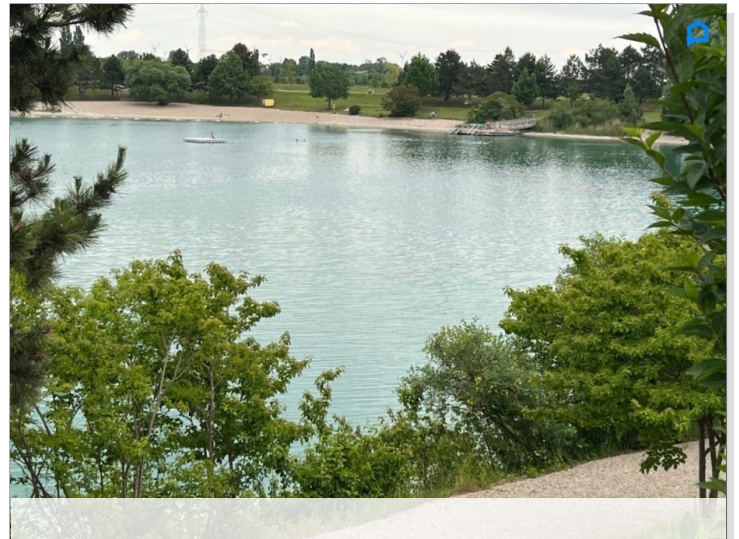
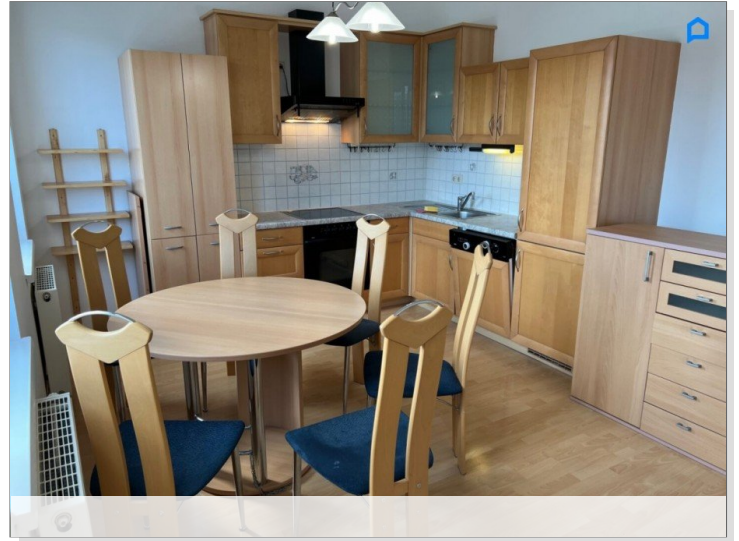
- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

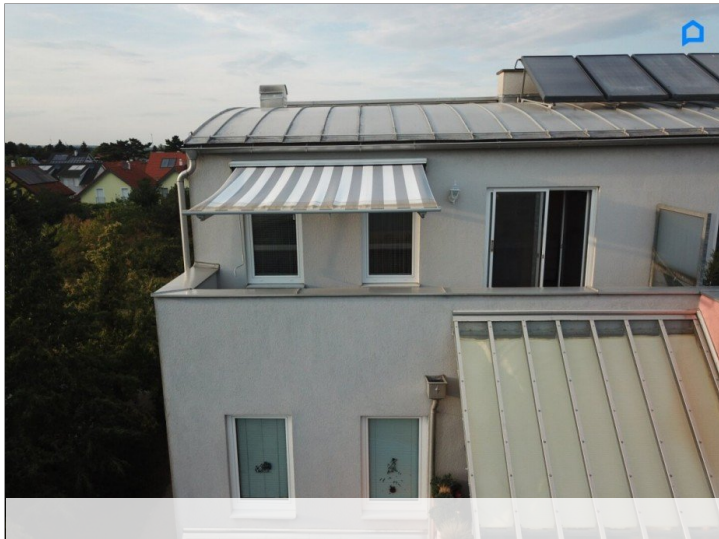
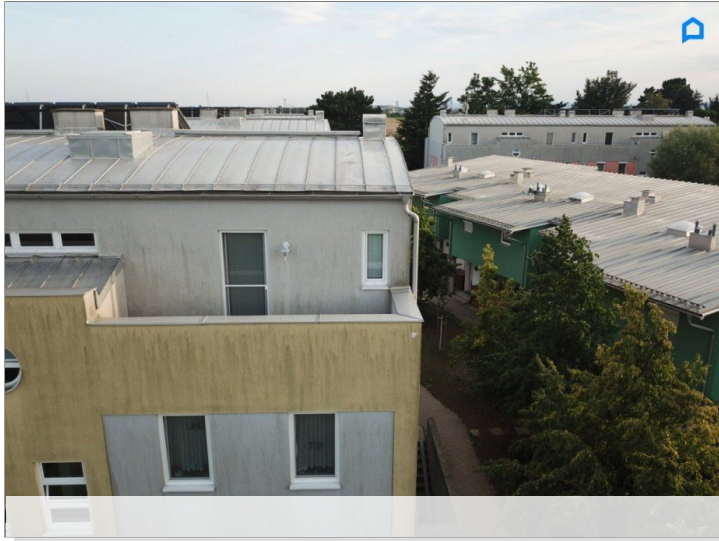
- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

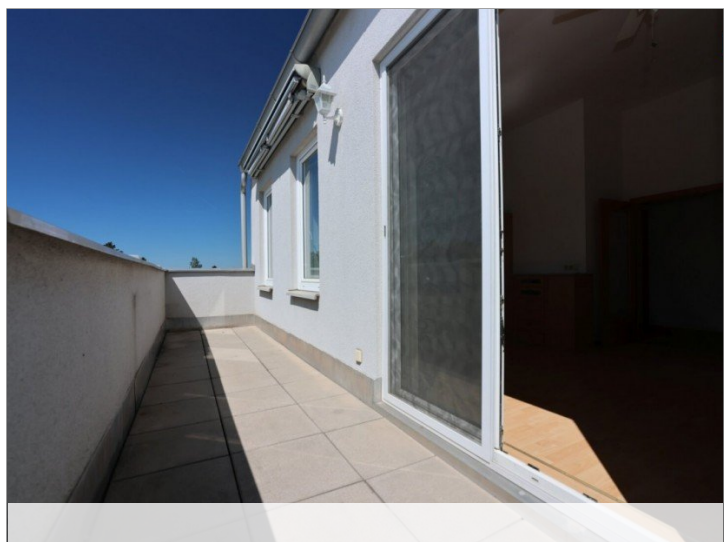
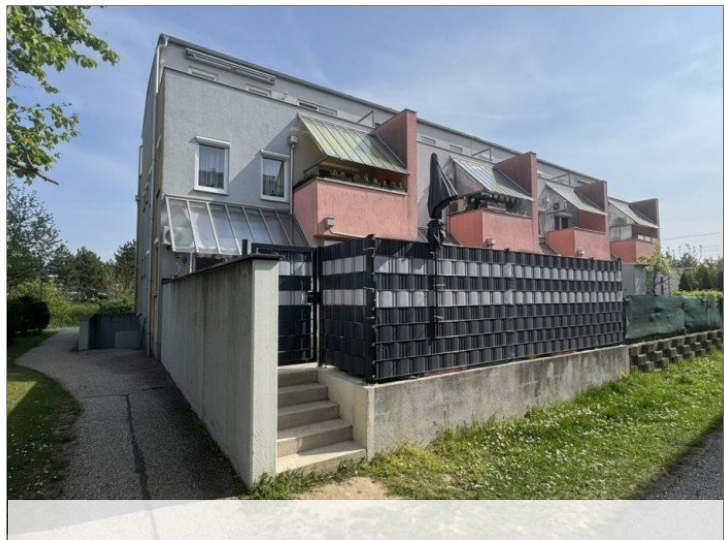
- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

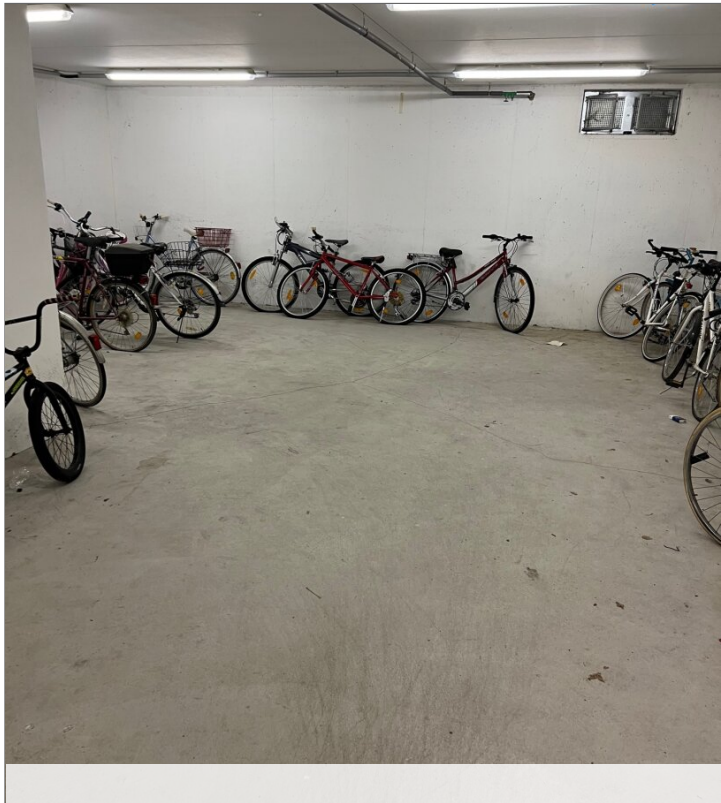
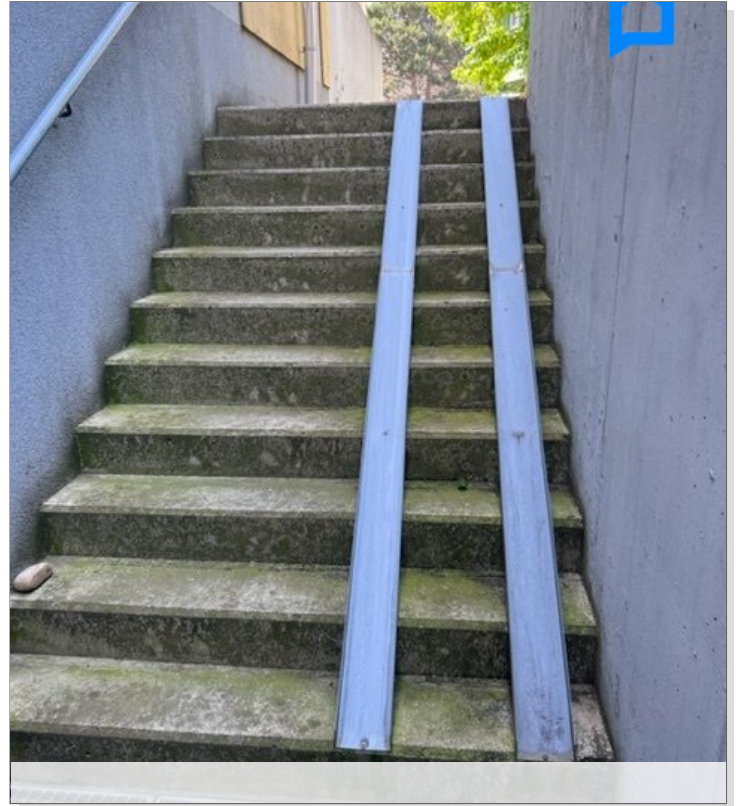
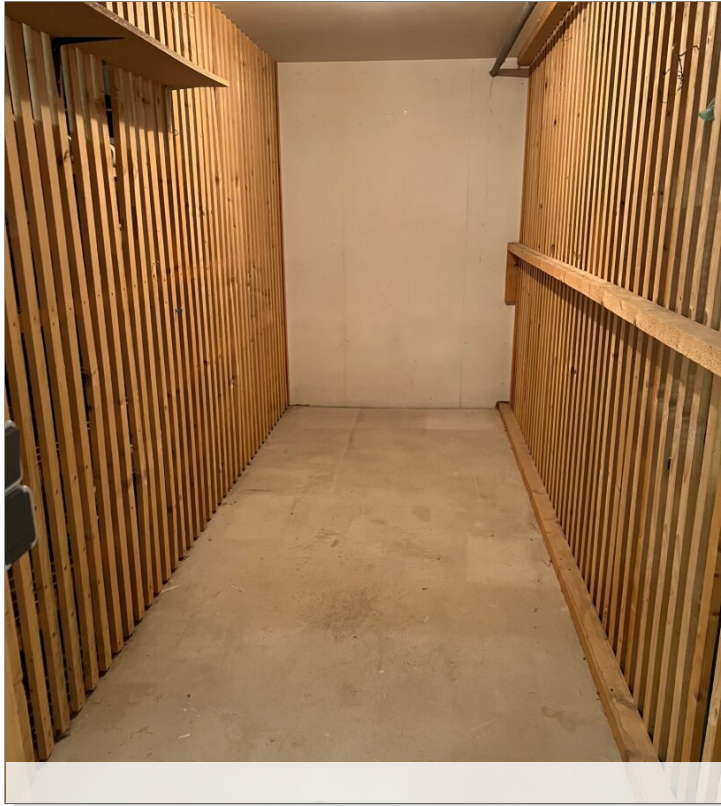
- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

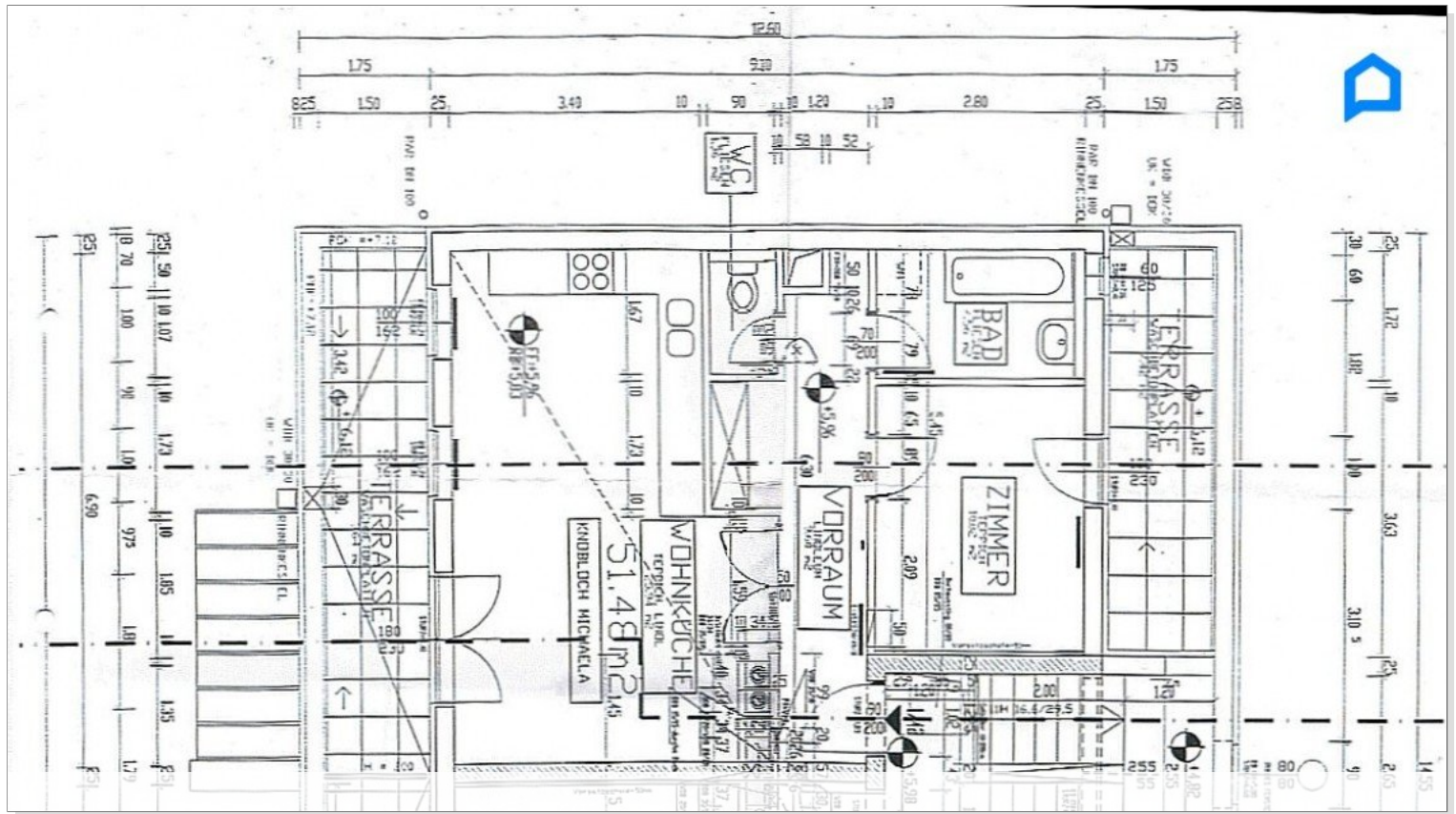
- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gerasdorf
- > 2 Zimmer

- > 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6568

