



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Süßenbrunner Straße 14-18, A-2201 Gerasdorf bei Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Süßenbrunner Straße 14-18, A-2201 Gerasdorf bei Wien

## Wohnen bei Wien!

In Gerasdorf, am Rande des 21. Bezirks in Wien, in der Süßenbrunner Straße Ecke Leopold Kunschak Gasse entstehen 81 Eigentumswohnungen. Die Größen liegen zwischen 41m<sup>2</sup> bis 69m<sup>2</sup> und umfassen 2 bzw. 3 Zimmer. Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon.

Erleben Sie die grüne Seite nahe Wien. Der Marchfeldkanal, mit seinen Rad- und Spazierwegen, bietet ein Naturparadies, nur 5 Autominuten entfernt. Ebenso die Badeteiche Süßenbrunn und Gerasdorf, wo sie natürliches klares Wasser und eine weitläufige Liegewiese genießen können. Der nahe gelegene Golfclub Wien-Süßenbrunn ist eine gute Gelegenheit für alle Golf-Liebhaber und jene, die es werden möchten. Die angrenzende Umgebung Stammersdorf bietet ein schönes Ausflugsziel mit seinen Weinbergen und traditionellen Heurigen in idyllischen Gassen.

### Allgemeines zum Haus:

- 81 Wohnungen zwischen 41 und 69m<sup>2</sup>
- 162 PKW-Stellplätze (ein Stellplatz je Wohnung ist zu erwerben)
- Ein Kellerabteil pro Wohnung
- Fahrradabstellraum im EG
- Kinderspielplatz

### Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Kunststofffenster in weiß
- Außenliegender Sonnenschutz (manuelle Bedienung)

### Die Betriebskosten:

Betriebskosten: Wohnung ca. € 1,95/m<sup>2</sup> netto zzgl. 10% Ust.

Betriebskosten: Stellplatz ca. € 1,95 netto zzgl. 20% Ust.

Rücklage: ca. € 0,40/m<sup>2</sup>

### Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 26,58 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienz: 0,778

### Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung bereits erfolgt.

### Infrastruktur:

Tägliche Erledigungen liegen in der näheren Umgebung – Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Schulen und Ärzte. Größere Einkäufe können im G3 Shopping Resort erledigt werden.

### Die öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 25B, Bahnhof Wien Süßenbrunn

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

### Energieausweis:

Gültig bis: 11.05.2031

HWB: **B** 26,58 kWh/m<sup>2</sup>a

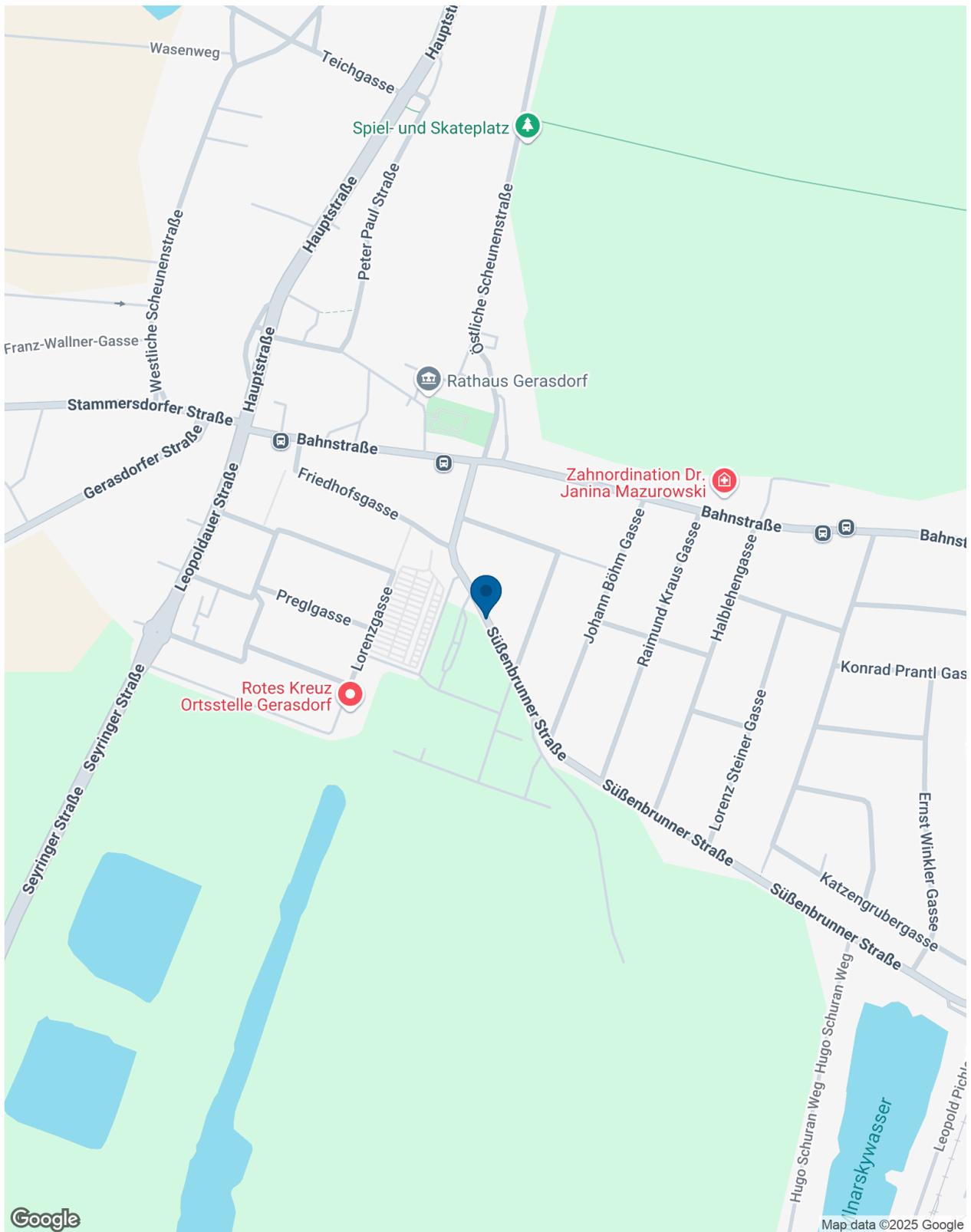
fGEE: **A** 0,78

## Fotos





# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

|                  |                      |                        |
|------------------|----------------------|------------------------|
| Vermittlung      | Wohnimmobilien       | Anlageobjekte          |
| Bewertung        | Vorsorgewohnungen    | Zinshäuser             |
| Investment       | Büroimmobilien       | Betriebsliegenschaften |
| Asset Management | Einzelhandelsobjekte | Grundstücke            |
| Market Research  | Logistikimmobilien   | Hotels                 |

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

