



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

Vorsorgen in der Süßenbrunnerstraße in Gerasdorf – Attraktive Anlegerwohnungen

Die Vorsorgewohnung – ein Investment mit Zukunft

Investieren Sie dort, wo Wien wächst. In Gerasdorf bei Wien, unmittelbar am Rand des 21. Bezirks (Floridsdorf), erwartet Sie eine attraktive Vorsorgeimmobilie in einer der beliebtesten und dynamischsten jungen Wohnlagen im Wiener Norden. Diese Region zählt zu den gefragtesten Zuzugsgebieten rund um Wien und überzeugt durch hervorragende Infrastruktur, schnelle Anbindung an die Stadt sowie eine hohe Lebensqualität im Grünen. Eine Kombination, die langfristige Wertstabilität, nachhaltige Vermietbarkeit und laufende Erträge verspricht.

Die angebotenen Vorsorgewohnungen eignen sich ideal zur langfristigen Vermögensbildung, zur persönlichen Absicherung oder als stabile Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios. Die Wohnungsgrößen von ca. 41 m² bis 69 m² mit 2 oder 3 Zimmern entsprechen exakt der aktuellen Marktnachfrage von Singles, Paaren und jungen Familien. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche in Form von Garten, Terrasse oder Balkon und bietet damit ein wesentliches Qualitätsmerkmal für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit. Die Wohnanlage ist bereits fertiggestellt und somit sofort vermietbar. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

Das Objekt

- 81 Vorsorgewohnungen zwischen 41 und 69 m²
- 162 PKW-Stellplätze
- Ein Kellerabteil pro Wohnung
- Fahrradabstellraum im EG
- Kinderspielplatz

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung oder Fernwärme
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Kunststofffenster in weiß
- Außenliegender Sonnenschutz (manuelle Bedienung)

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 69m²
- 162 PKW-Stellplätze
- Ein Kellerabteil pro Wohnung
- Fahrradabstellraum im EG
- Kinderspielplatz

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung oder Fernwärme
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Kunststofffenster in weiß
- Außenliegender Sonnenschutz (manuelle Bedienung)

Die Betriebskosten:

Betriebskosten: Wohnung ca. € 1,95/m² netto zzgl. 10% Ust.

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

Rücklage: ca. € 0,40/m²

Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 26,58 kWh/m²a

Energieeffizienz: 0,778

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung bereits erfolgt

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 217.620,- bis EUR 419.430,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,00 bis EUR 13,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung bereits erfolgt.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 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/m²a

fGEE: **A** 0,78

Fotos





Lageplan

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

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

