

**Sehr schönes Einfamilienhaus mit großen Garagen,  
Swimmingpool, idyllischem Garten und mehr in Gerasdorf  
bei Wien**



**Objektnummer: 6891/190**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| <b>Baujahr:</b>          | 1982                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 106,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 449.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

T +43 664 242 20 62

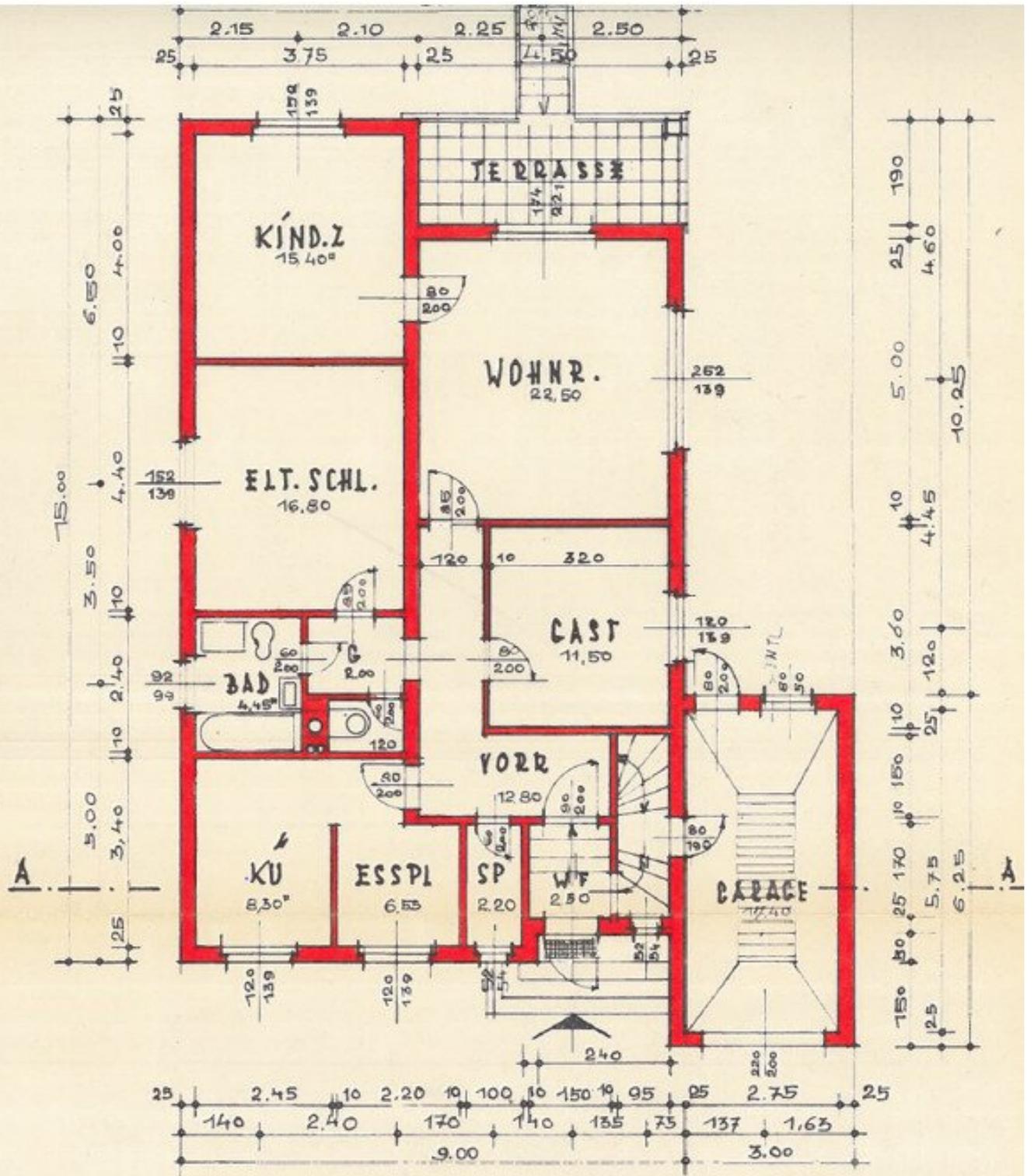




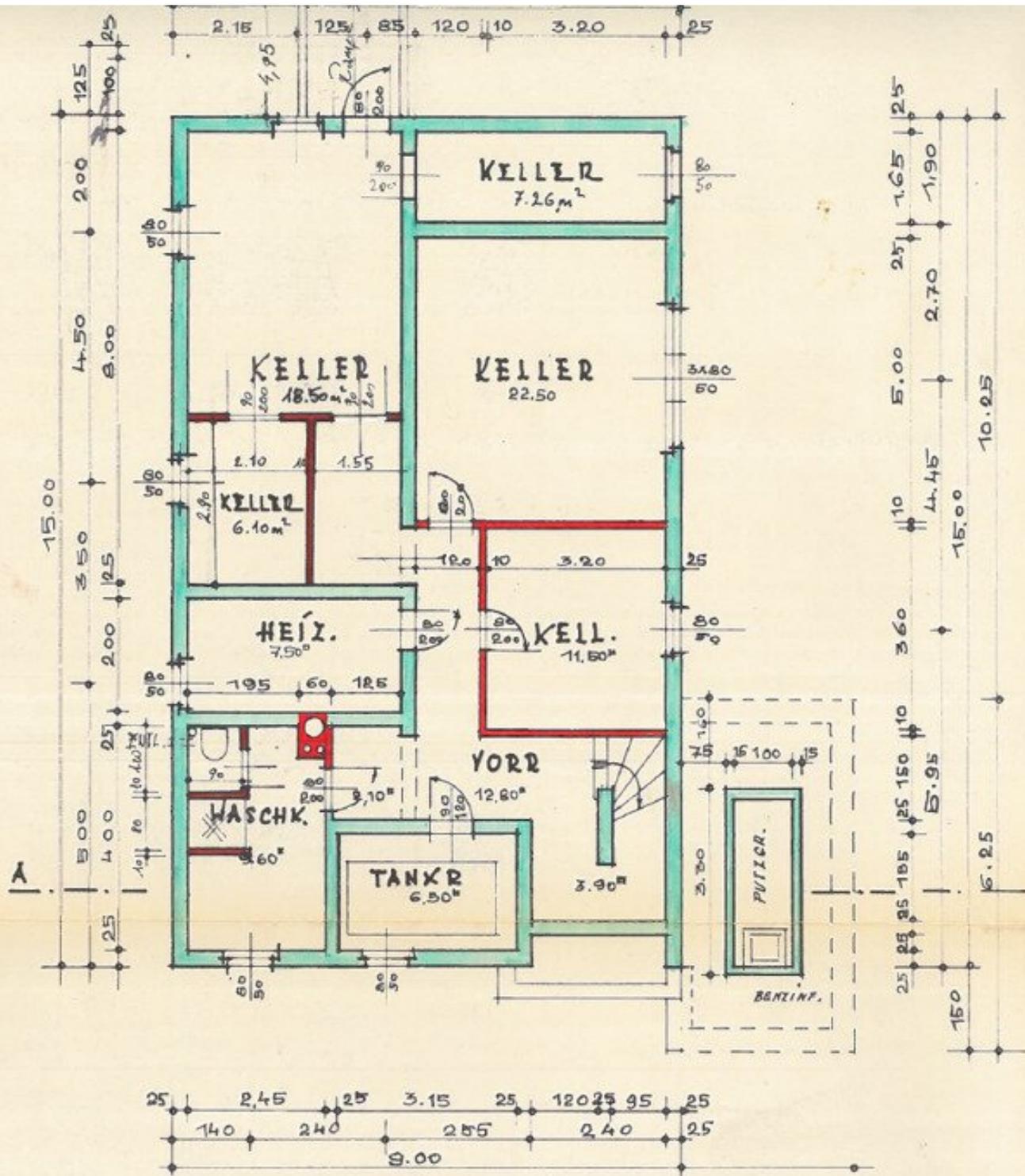








ERDGESCHOSS



KELLER

## Objektbeschreibung

**Gepflegtes Einfamilienhaus ideal für Familien, 521m<sup>2</sup> Grundfläche, Wfl. 106m<sup>2</sup>;**

4 Zimmer, Vorzimmer, Küche, Essbereich, getrennte Toilette, Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche, Abstellzimmer, 2 getrennte Garagen, Keller etc.

Sehr gerne dürfen wir Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Garten in 2201 Gerasdorf bei Wien zum Verkauf anbieten.

Die Liegenschaft teilt sich folgendermaßen auf:

- 4 Zimmer (Wohnraum, Gästezimmer, Eltern- sowie Kinderschlafzimmer)
- Vorraum
- Küche und anschließender Essbereich
- Abstellzimmer
- Badezimmer inkl. Badewanne & Dusche
- separate Toilette
- Keller inkl. Heiz-, Wasch-, & Tankraum, WC & Dusche
- 2 Garagen, welche sich rechts und links vom Haus befinden
- Wintergarten auf der Hinterseite des Hauses
- Idyllischer und sehr gepflegter Garten
- Swimmingpool mit Heizung und Gegenstromanlage

- und ein überdachter Holzpavillon

## **AUSSTATTUNG:**

Das Haus wurde im Jahre 1982 mit Wienerberger Ziegeln gebaut und verfügt über einen Thermoputz. Es hat eine Zentralheizung (Fußbodenheizung) und kann entweder mit Öl (5.000 L Tank im Keller) oder einem Festbrennofen (Holz & Kohle) befeuert werden. Klimaanlage in den Zimmern. Ein großer Kamin befindet im Schlafzimmer. Alarmanlage ist ebenfalls installiert. Die beiden Garagen bieten Platz für 3 Autos, und sind vom Garten, sowie vom Vorzimmer begehbar. Zudem ist das Haus am Kanal angeschlossen.

## **LAGE und Anbindung:**

Das Einfamilienhaus befindet sich in **Gerasdorf bei Wien** und ist nur wenige Autominuten von der Stadtgrenze zur Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die Gemeinde hat ca. 12.000 Einwohner und liegt im Bezirk Korneuburg. Die Vorteile von Gerasdorf sind jene, dass es nicht nur Kindergärten, Ärzte und eine Mittelschule sondern auch Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa Plus, Hofer etc.) und sogar ein eigenes Shoppingcenter (G3 Shopping Resort) gibt. So bietet die Lage eine vorteilhafte Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen von Gerasdorf bei Wien.

## **PREISE:**

**Kaufpreis:** EUR 449.000,00-

**Provision:** 3% zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap