

**Wohnen im Grünen in Ruhelage in Gerasdorf / Oberlisse -  
nur 200 Meter zur Wiener Stadtgrenze**



**Objektnummer: 4556**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löschnigweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,51
Kaufpreis:	547.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

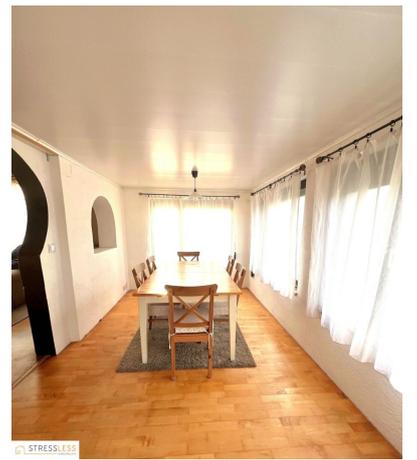
## Ihr Ansprechpartner

### Gabriele Bors

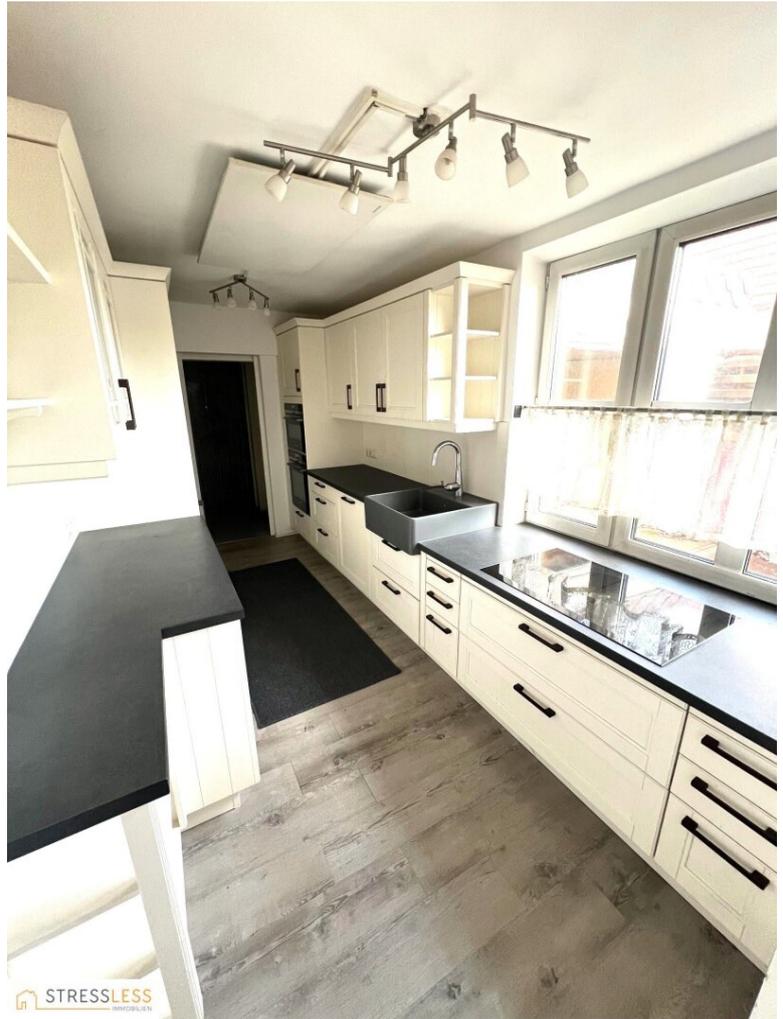
STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T 0664-5163305

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS

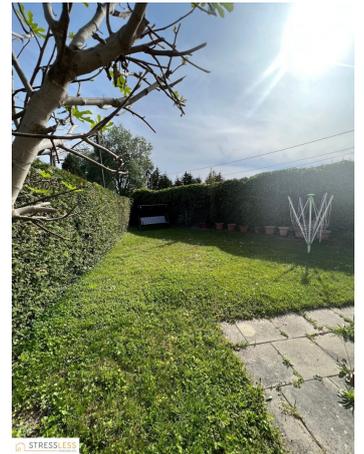




STRESSLESS  
Landschaftsbau

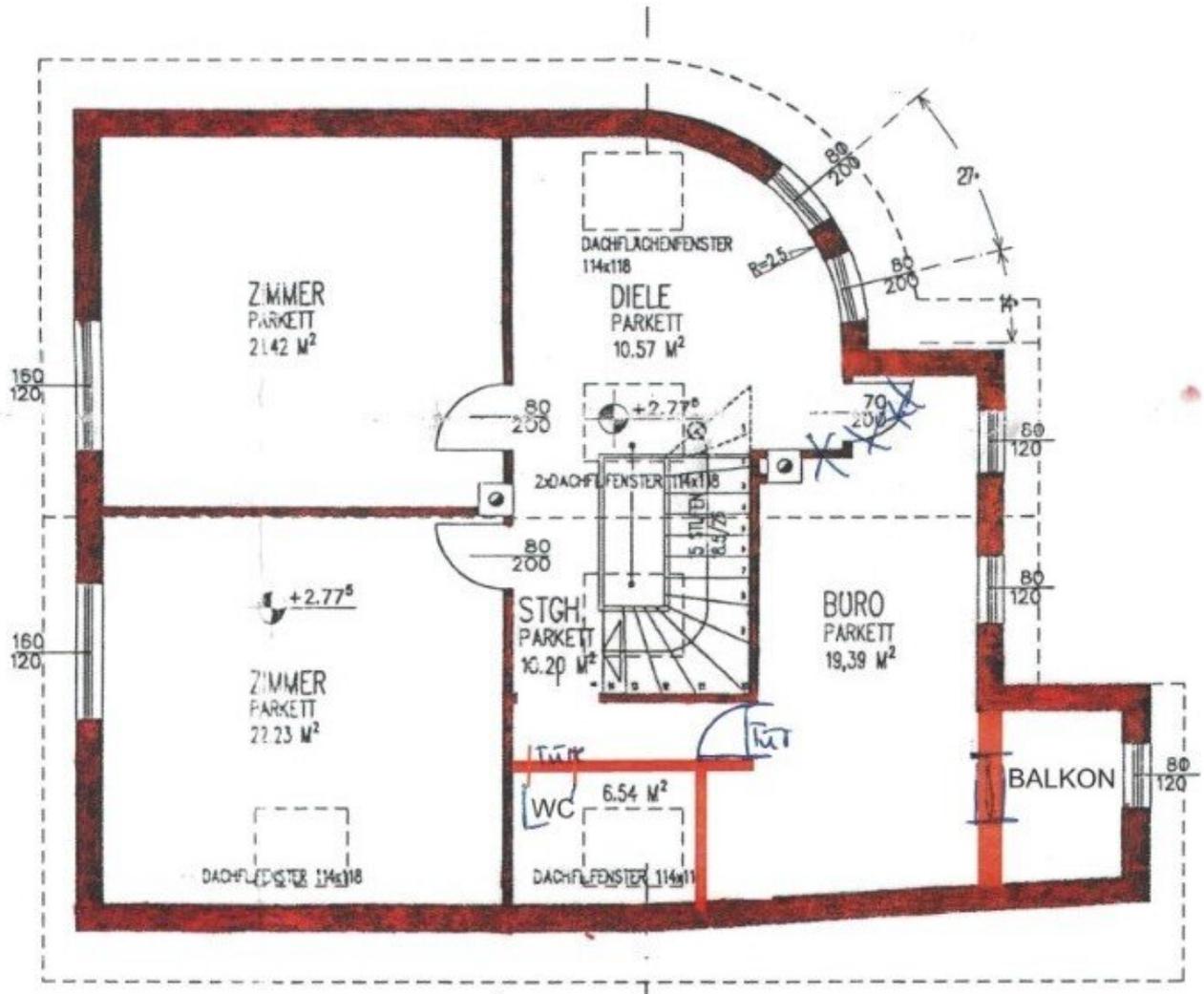


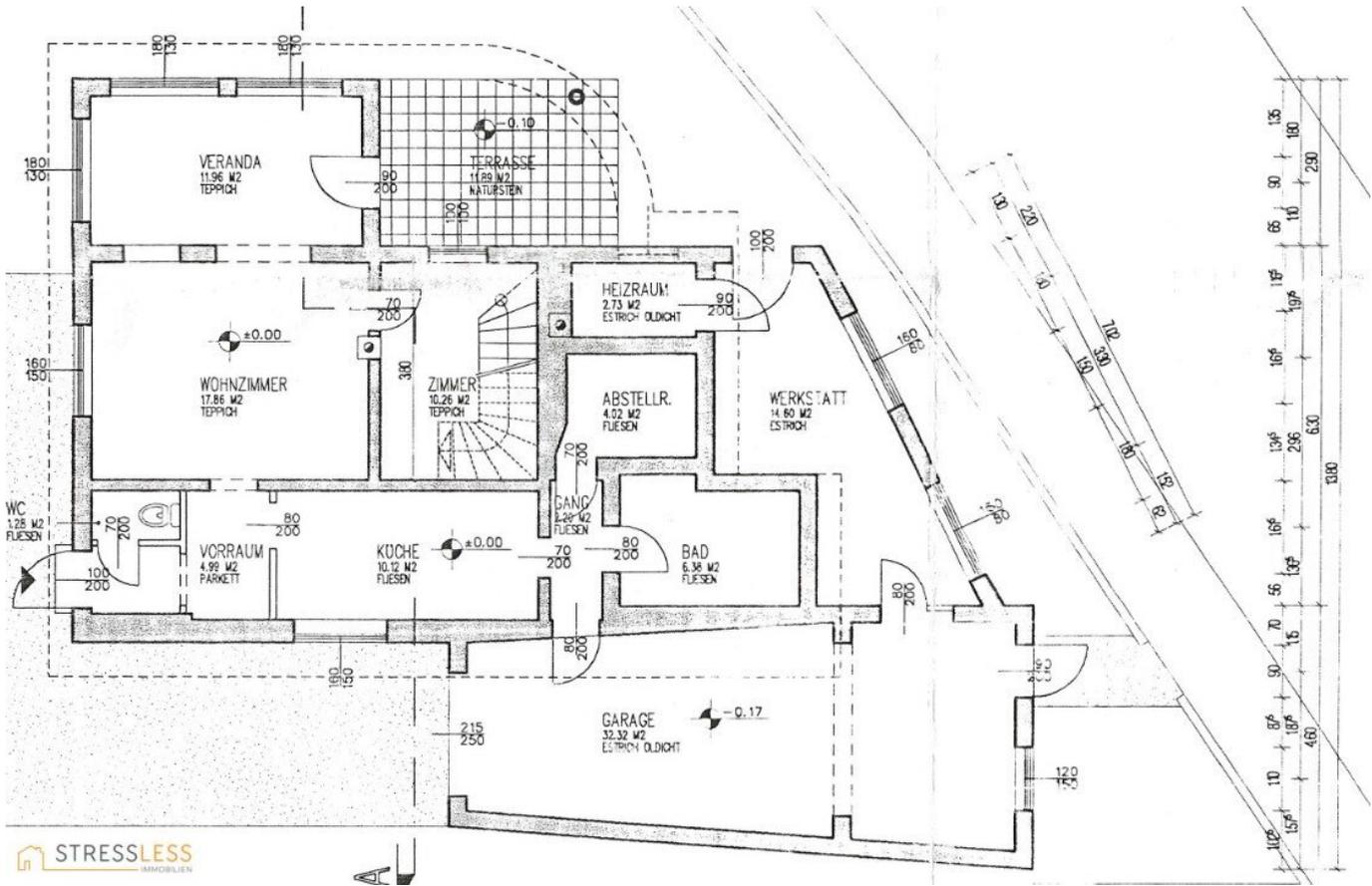
STRESSLESS



STRESSLESS







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein freistehendes Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in Ziegelmassivbauweise (Wärmedämmung vorhanden) in sehr ruhiger Siedlungslage in Gerasdorf / Oberlisse.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich mit hellem Vorzimmer
- WC
- Moderne, großzügige Küche mit allen Geräten ( 2018)
- Abstellraum
- Badezimmer (sanierungsbedürftig, aber funktionsfähig)
- Gemütliches, großes Esszimmer
- Sonnendurchflutetes Wohn- / Fernsehzimmer mit Ausgang auf
- eine 12 m2 überdachte Terrasse und in den Garten
- Aufgang ins Obergeschoß
- 2. Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer (eines davon mit kleinem Balkon)
- WC

Das Obergeschoß wurde im Jahr 2000 ausgebaut, hell gestaltet und mit einer kleinen Brücke versehen.

Teilmöblierung möglich!

Im Garten befindet sich eine großzügige Terrasse, die den ganzen Tag in der Sonne liegt.

Ebenso steht eine Garage, die für 2 PKWs Platz bietet, zur Verfügung.

Am Grundstück gibt es auch einen momentan nicht genutzten Brunnen (Gießwasser).

Durch die optimale Lage gleich an der Wiener Stadtgrenze ist eine sehr gute Verkehrsanbindung mit U1 (Station Leopoldau), Bus Linie 32A und Regionalbus 510 gegeben.

Schulen, Kindergarten, Ärzte und Nahversorger (Hofer, Spar) sind im Ort.

Freizeitmöglichkeiten bietet der nahegelegene Marchfeldkanal mit seinen wunderschönen Radstrecken und Spazierwegen sowie der Gerasdorfer Badeteich.

Frau Gabriele Bors steht Ihnen unter 0664 - 5163305 gern zur Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Ein Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT**

UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <2.250m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap