

IHRE WOHNIDYLLE - Charmantes Einfamilienhaus mit malerischer Gartenoase an der Wiener Stadtgrenze



Objektnummer: 6013/550

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	181,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	377,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,21
Kaufpreis:	629.000,00 €
Heizkosten:	14,67 €
Sonstige Kosten:	98,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Diana Voskov

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

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

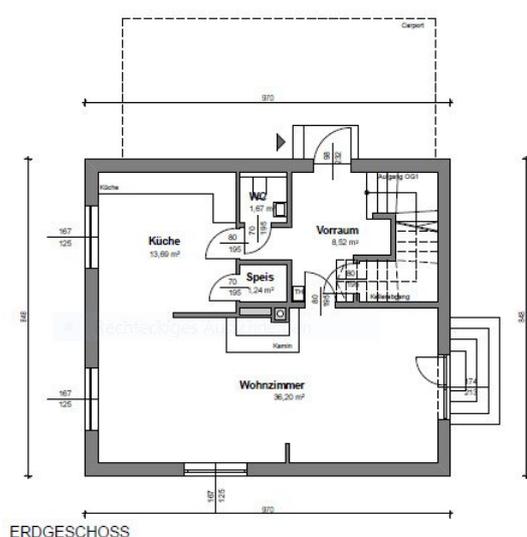




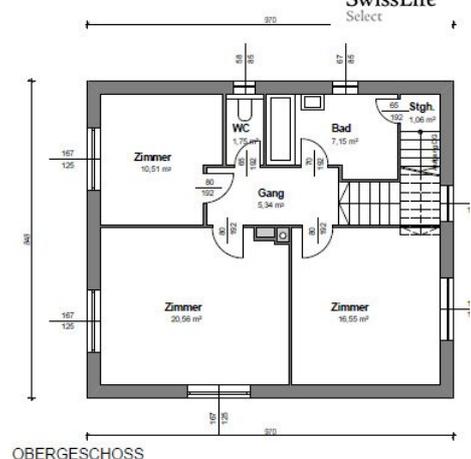




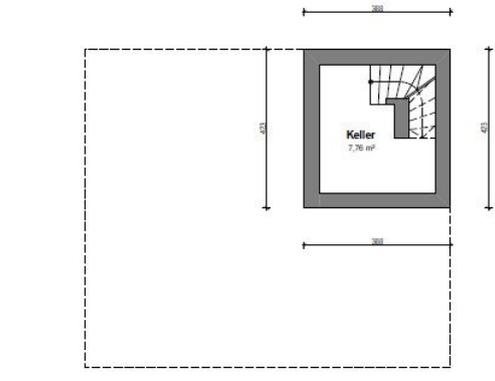




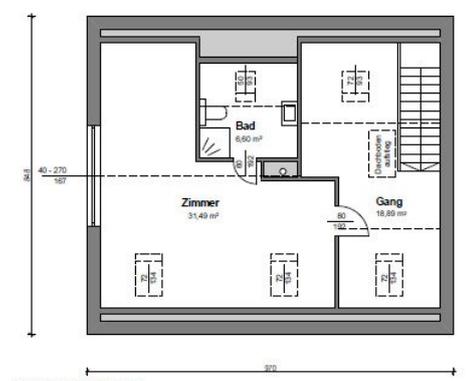
ERDGESCHOSS



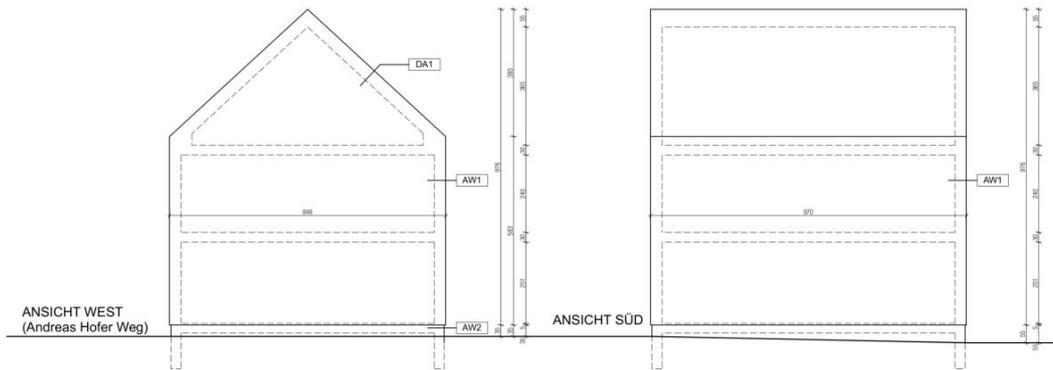
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

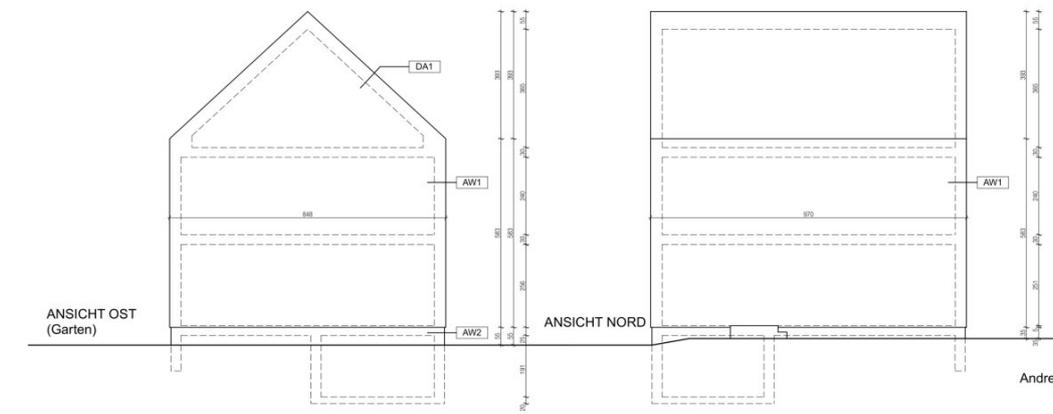


ANSICHT WEST
(Andreas Hofer Weg)

ANSICHT SÜD

WANDAUFBAUTEN

AW1 - Außenwand	
Dünnputz	00,5cm
WDVS	14,0cm
ZMWK	20,0cm
Innenputz	01,0cm
AW2 - Sockel (bis: 5cm unter FOK EG)	
Dünnputz	00,5cm
WDVS	10,0cm
Streifenfundament	20,0cm
DA1 - Satteldach	
Ziegeldachstein	03,0cm
Holzlattung	03,0cm
Konterlattung	05,0cm
Unterdeckbahn	
Vollschalung	02,4cm
Konstruktionsholz	22,0cm
dazw. Mineralwolle	
OSB Platte (luftdicht verk.)	01,5cm
Sparschalung	03,0cm
zGK Platte	02,5cm



ANSICHT OST
(Garten)

ANSICHT NORD

ANSICHTEN
Andreas Hofer Weg 21 - 2201 Gerasdorf
A3 - 1:100

Objektbeschreibung

Idylle pur auf großzügigen 181 m² Wohnnutzfläche samt Gartenanlage.....

.....bietet dieses laufend renovierte Schmuckstück an einem idealen Ort für Ruhesuchende in Gerasdorf, nur 100 Meter von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Der grundsolide Bau aus den 60ern (Ziegelbauweise) steht neueren Häusern in nichts nach – dank einer Vollsanierung (1993), gefolgt von einem späteren Dachausbau und einer Grundrissanpassung (1996), wurde das Haus für ein komfortables Wohnen bestens ausgestattet.

Durch laufende Renovierungsarbeiten und Ausstattungen aller Art (2006, 2019) ist es den Eigentümern gelungen das Haus an die technischen Erfordernisse der heutigen Zeit anzupassen, bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des ursprünglichen Landhausflair-Charakters.

Im Zuge der sukzessiven Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten wurden sämtliche Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert, eine Wärmedämmung angebracht, Vollholzparkett großflächig verlegt sowie neue Fenster der Marke Internorm und Velux (ausgestattet mit Insektengittern, teilweise elektrische Rollläden bzw. Innenrollos im DG) eingebaut.

Durch den nachträglichen Dachgeschossausbau wurde eine weitere Wohnebene geschaffen, bestehend aus einem überaus gemütlichen, loftartigen Raum mit sichtbaren Dachbalken und Bad en suite (mit Fenster und Toilette) sowie einem eigenen Vorzimmerbereich. Als Ergänzung zur Heizwert-Kombitherme (Vaillant) wurden in allen Dachgeschossräumen Infrarotheizfelder eingebracht, und die Montage von Solarpaneelen (10 m²) zur Warmwasserbereitung sorgt für nachhaltige Energieeffizienz.

Ein Highlight stellt der malerische Gartenbereich dar, der im Jahr 2012 völlig neu umgestaltet und bestens ausgestattet wurde: Grundwasserbrunnen, automatische Bewässerungsanlage, Brennholzlagerschuppen, zusätzliche 2 Gartenhäuschen, Kompostbehälter, sowie die Verkabelung für einen programmierbaren Mähroboter erleichtern die Gartenarbeit und bieten zusätzlichen Stauraum.

Mit weitläufigen 181 Quadratmetern erstreckt sich das Objekt über drei Etagen und bietet den zukünftigen Bewohnern alle Annehmlichkeiten für ein gemütliches Zuhause: lichtdurchflutete und großzügig dimensionierte Räume (zentral begehbar), ausreichende Abstellflächen und eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt: Kamin, Sicherheitstür, Alarmanlage (mit Funk- und Glasbruchkontakten an den Fenstern und Bewegungsmeldern), Stahltresor u.v.m.

Die Erdgeschosebene ist optimal gestaltet, der zentrale Vorraum führt in den großzügigen Wohn- und Esszimmerbereich (ca. 50m²) mit angrenzender Speisekammer, einer reizenden

Vollholzlandhausküche und einem wunderschönen Kachelofenkamin bildet das Kernstück des Hauses auf dieser Wohnebene. Von hier aus gelangt man auf die gut dimensionierte Terrasse (20 m²), welche – wie alle Gartenwege – mit rötlichem Kartäuserstein gepflastert wurde. Der anschließende, weitestgehend nicht einsehbare Garten ist eine Augenweide: eine gewaltige Magnolie sorgt im Frühjahr für eine beeindruckende Kulisse und übernimmt die Terrassenbeschattung an heißen Sommertagen, die herrliche Bepflanzung – Obstbäume, bunte Stauden, Sträucher und Hochbeete – umranden die gepflegte Rasenfläche und heben das gemütliche Ambiente hervor.

Eine Gästetoilette ergänzt das Raumprogramm auf der unteren Wohnebene, vom Vorzimmer führt eine Treppe in den Kellerbereich. Der Keller bietet ausreichend Platz für die gesamte Haustechnik und diverse Vorrats- und Werkzeugregale.

Das Obergeschoss beherbergt weitere 3 großzügige Zimmer, das Bad (mit Fenster und Badewanne) und eine separate Toilette. Um dem Stiegenverlauf zu folgen, wurde der Stiegenaufgang ins ausgebaute Dachgeschoss im hinteren Teil des Badezimmerbereichs platziert. Im Rahmen der technischen Gegebenheiten kann für die Einbringung der Treppe selbstverständlich eine andere Option ausgewählt werden. Die großzügige Innenfläche bietet jedenfalls viel Potenzial für individuelle Anpassungen und erlaubt das Raumprogramm des Hauses nach eigenen Vorlieben und Bedürfnissen zu gestalten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Spitzboden unter dem Dach, der über eine ausklappbare Leiter vom Dachbodenvorraum erreicht werden kann.

Die lange Auffahrt, ausgestattet mit einem Sicherheitsglasdach und elektrischem Schiebetor ist als Carport gestaltet, eine eigene 380V-Dose in diesem Bereich ermöglicht überdies eine E-Ladestation, als Add-On für die ultimative urbane Mobilität.

Zusammenfassend bietet dieses verträumte Haus viel Platz und Möglichkeiten sowohl für Großfamilien als auch für Menschen, die Arbeit und Wohnen unter einem Dach kombinieren möchten, denn auf den Punkt gebracht: es ist alles da, was das Leben schöner macht!

Allgemeine Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap