

## **Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Gerasdorf - Luxus und Komfort vereint**



**Objektnummer: 153981827**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	152,63 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	72,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inkl. Strom Heizung ca. € 296,00 / Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

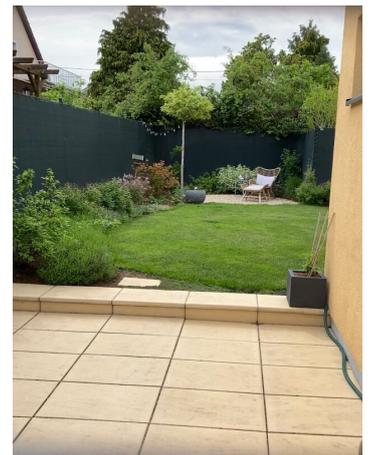
**Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko**

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergergasse 13  
2620 Neunkirchen

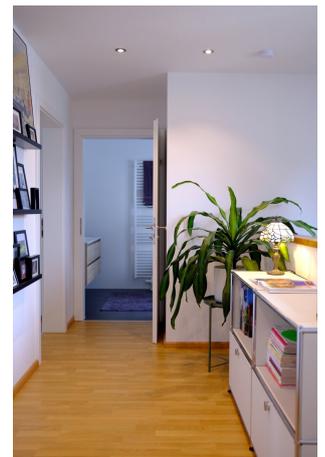
T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur























## Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem idyllischen Eigenheim in ruhiger Lage, umgeben von viel Grün und dennoch in unmittelbarer Nähe zur pulsierenden Stadt Wien? Dann könnte diese charmante Doppelhaushälfte in Gerasdorf bei Wien (Kapellerfeld) in Niederösterreich genau das Richtige für Sie sein! Mit einem Kaufpreis von 649.000,00 € bietet Ihnen dieses Haus nicht nur ein Zuhause für Ihre Familie, sondern auch eine lohnende Investition in Ihre Zukunft.

Auf einer großzügigen Fläche von 139.5m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Das besondere Highlight dieser Doppelhaushälfte ist der traumhafte Ausblick in den Garten und die umliegende Nachbarschaft, der Ihnen jeden Tag aufs Neue ein Gefühl von Freiheit und Entspannung vermittelt.

Das Erdgeschoss des Hauses ist mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet und bietet Ihnen somit ein modernes und pflegeleichtes Ambiente. Der Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die sich perfekt für entspannte Sommerabende im Freien eignet. Auch der traumhafte Garten bietet viel Platz für Spiel, Spaß und Entspannung.

Ein Zimmer im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen den idealen Bereich für Ihr Homeoffice.

Die Einbauküche, ebenfalls im Erdgeschoss gelegen, ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten. Ein Badezimmer mit Dusche und Toilette ist zusätzlich im Parterre.

Im Obergeschoss befinden sich 2 geräumige Zimmer, die mit hochwertigem Parkett ausgestattet sind und somit eine behagliche Atmosphäre schaffen. Ein Schrankraum rundet neben dem Schlafzimmer die großzügig gestaltete Liegenschaft ab.

Ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie ist das zweite Badezimmer im Obergeschoß, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zudem gibt es hier ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt und somit auch an kalten Wintertagen für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Nicht nur die Heizung befindet sich im Kellerbereich, auch eine Waschküche und ein Extra Raum sorgen hier für genügend Platz und Stauraum.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und den Bahnhof optimal gegeben. Somit sind Sie in kurzer Zeit in der Wiener Innenstadt und können die zahlreichen kulturellen Angebote und Einkaufsmöglichkeiten nutzen.

Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal gelegen, da sich in unmittelbarer Nähe Schulen und Kindergärten befinden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Gerasdorf bei Wien. Lassen Sie sich von der ruhigen Lage, dem traumhaften Ausblick und der hochwertigen Ausstattung begeistern und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap