

**Zweifamilienhaus in Gerasdorf bei Wien: 8 Zimmer,  
Garten, Loggia und Terrasse sowie 2 Garagen – Ihr neues  
Zuhause !!!**



**Objektnummer: 6451/148**

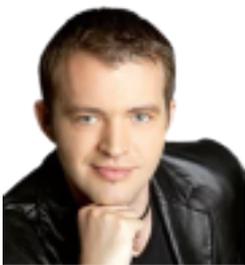
**Eine Immobilie von WV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	244,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	436,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,81 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

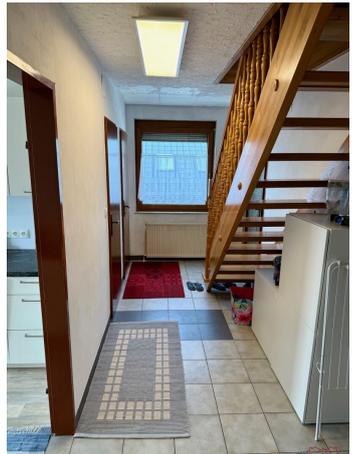
WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien





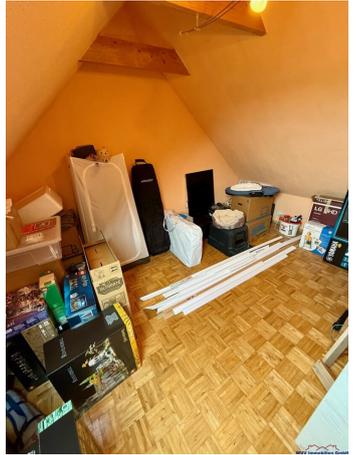


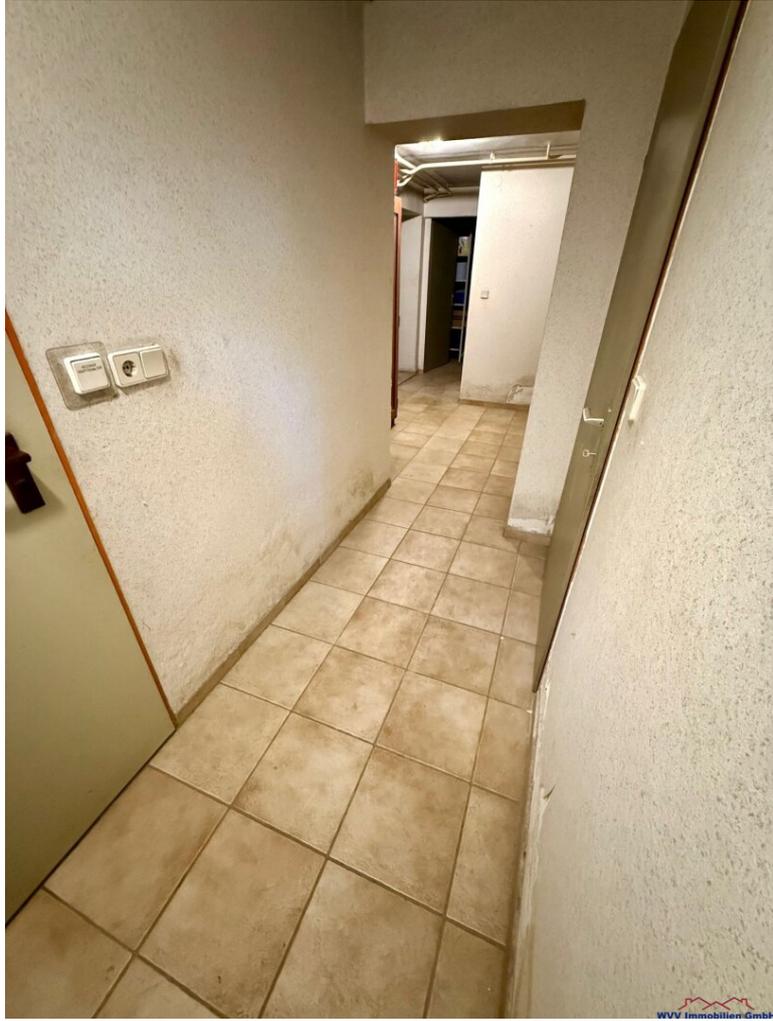




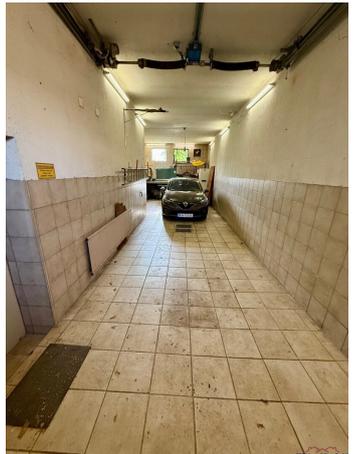
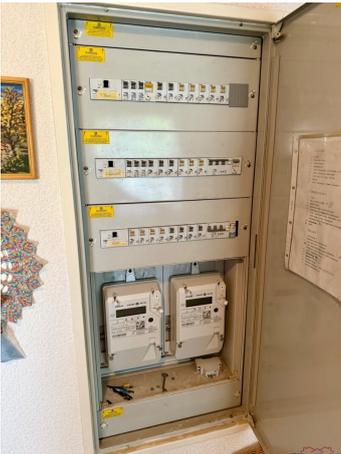


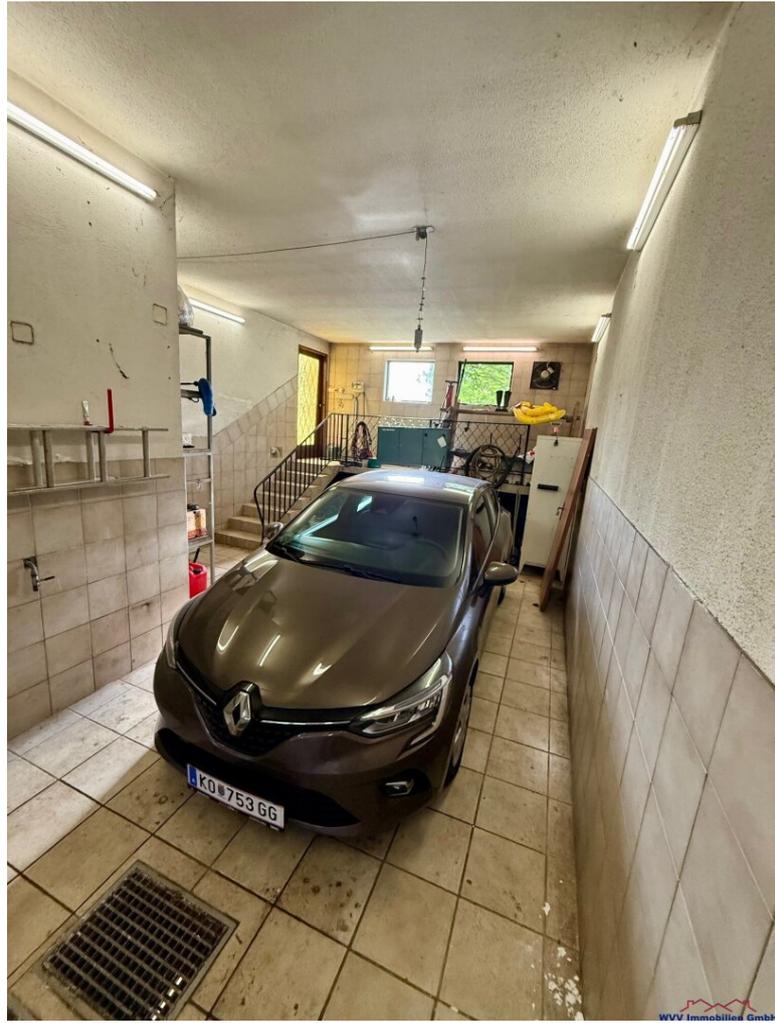






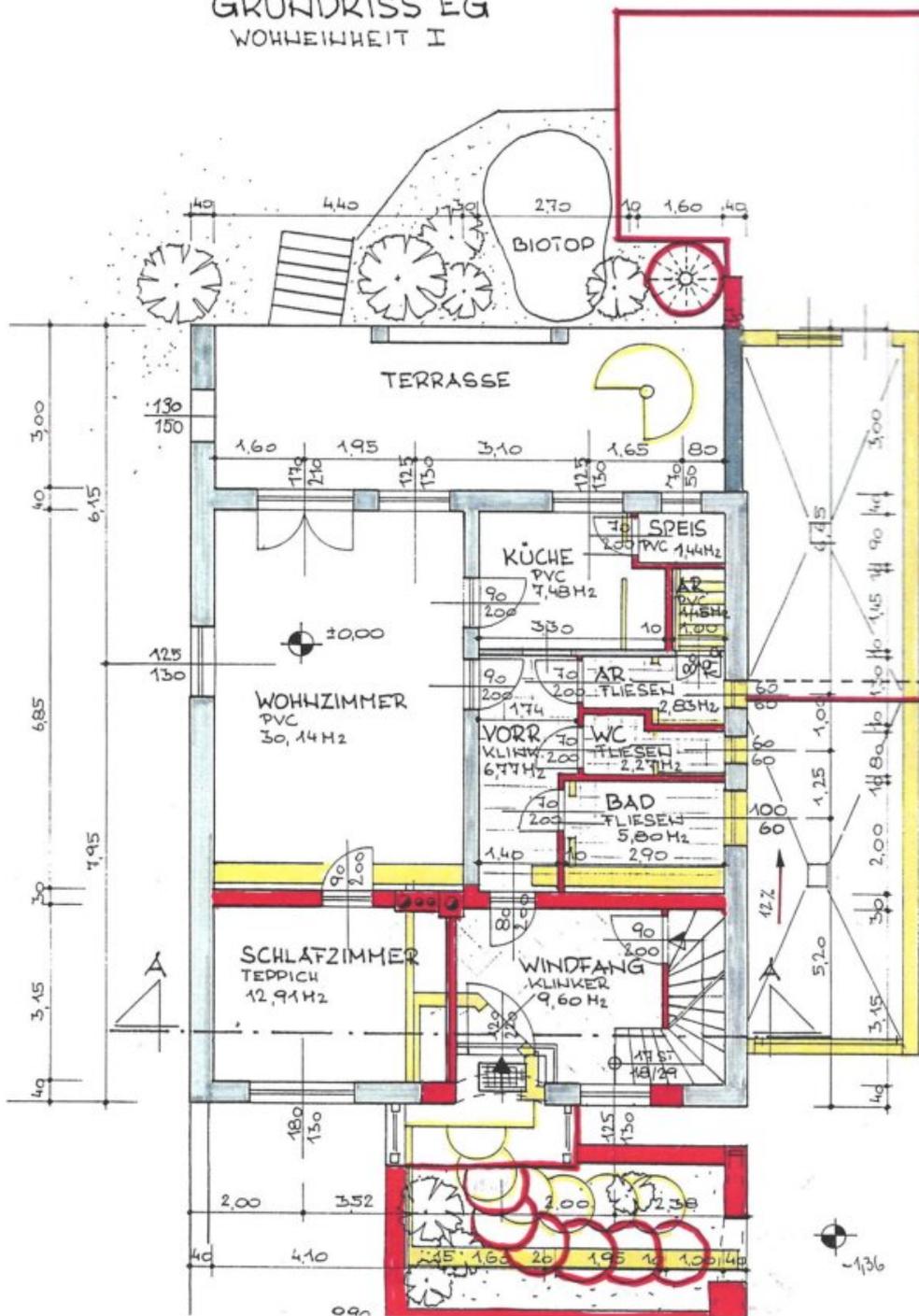




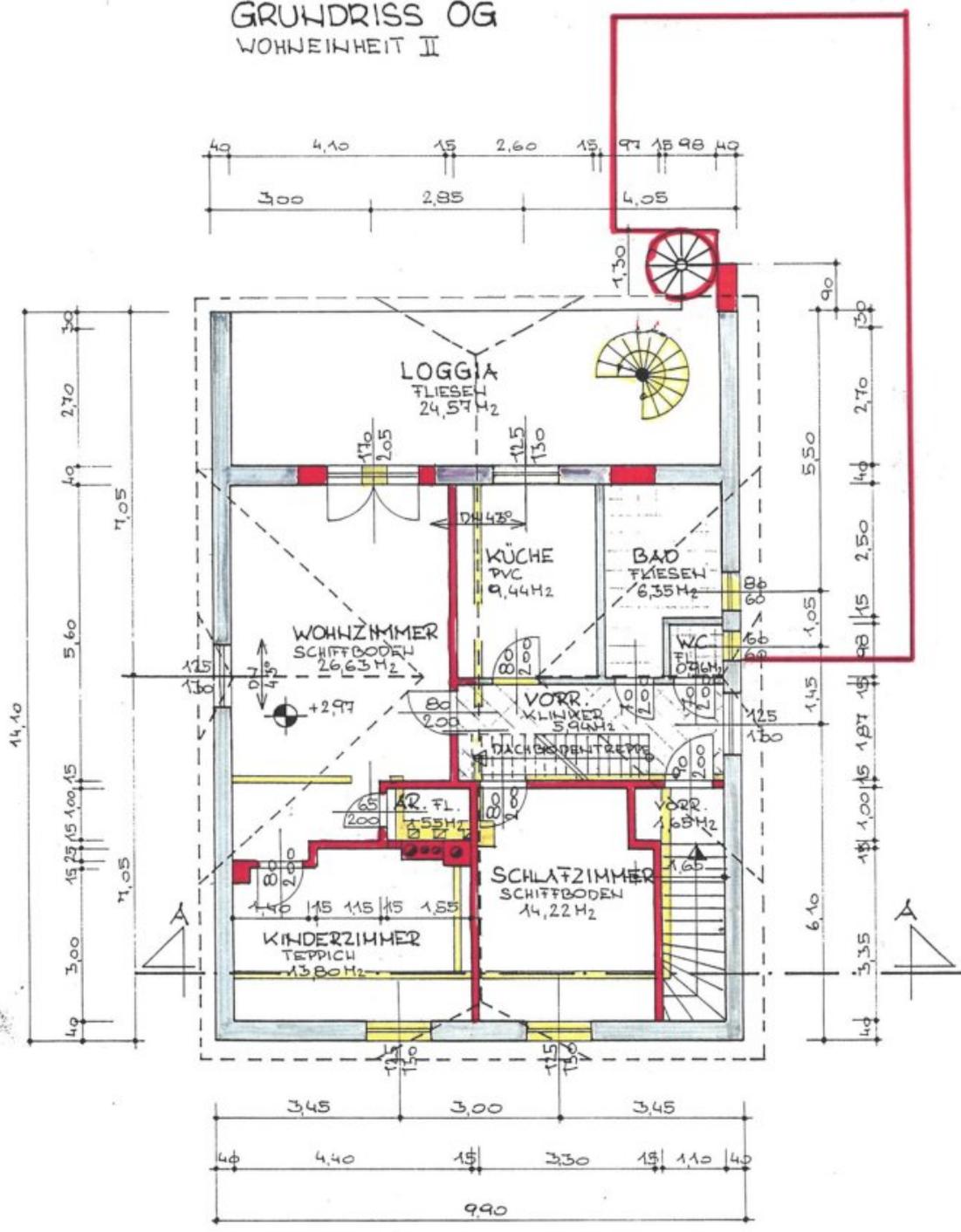




# GRUNDRISS EG WOHNEINHEIT I



# GRUNDRISS OG WOHNEINHEIT II





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem beeindruckenden Zweifamilienhaus in der malerischen Gemeinde Gerasdorf bei Wien, wo sich modernes Wohnen und naturnahe Erholung perfekt vereinen. Dabei eröffnet sich Ihnen hier eine einmalige Gelegenheit, die nicht nur durch ihre großzügige Fläche von 244,04 m<sup>2</sup> besticht, sondern auch durch ihre ideale Lage und durchdachte Raumaufteilung.

Dieses gepflegte Familienhaus bietet Ihnen 8 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Entfaltung und persönliche Rückzugsorte bieten. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und passen sich Ihren Bedürfnissen an.

Der Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während die Kinder im sicheren Außenbereich spielen oder Sie mit Freunden auf der Terrasse unvergessliche Sommerabende verbringen. Die Loggia bietet zusätzlich einen geschützten Rückzugsort, um die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen – ein Ort der Ruhe und Erholung.

Die Innenausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Gepflegte Fliesen, hochwertiger Parkett und Kunststoffböden verleihen den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre. Die beiden Einbauküchen sind funktional und bieten ausreichend Stauraum für all Ihre Kochutensilien. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und sorgen für eine angenehme Belüftung, während die 2 Toiletten zusätzlichen Komfort bieten.

Die beiden Gas-Heizungsanlagen und der Kachelofen schaffen eine wohlige Wärme im gesamten Haus und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die zentrale Lage in Gerasdorf bei Wien ermöglicht eine hervorragende Verkehrsanbindung. Busse und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem nach Wien gelangen.

Darüber hinaus ist die Umgebung des Hauses ideal für Familien. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheke, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei – alles fußläufig erreichbar. Hier genießen Sie nicht nur die Vorzüge des Stadtlebens, sondern auch die Ruhe und die natürliche Schönheit der Umgebung.

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einem der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Zusammenfassend verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: BW-2WE, 35, o k, 6,5 (= Bauland

Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, 35 % verbaubar, offen oder gekuppelt, bis 6,5 m Höhe);

- ziegelmassive Wärmedämmfassade mit BRAMAC-Dachziegeleindeckung;
- moderne Eingangstüre sowie doppelglasige Aluholzisolierglasfenster mit Rollläden;
- sehr gepflegte Fliesen, Parkett- und Kunststoffböden (Erd- und Obergeschoss);
- 2 komplett getrennte Wohneinheiten (Erd- und Obergeschoss);
- helle und lichtdurchflutete Zimmer (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte (Einbau-) Küchen mit allen Elektrogeräten (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte Bäder mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Fenster (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte Toiletten (Erd- und Obergeschoss);
- ausgebauter Dachboden über dem Obergeschoss mit 2 weiteren Arbeits- bzw. Kinderzimmern;
- mehrere Abstellräume (Erd-, Ober- und Untergeschoss);
- Partystüberl (Untergeschoss);
- 2 komplett getrennte Gaszentralheizungen (Untergeschoss);
- schöner Kachelofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss);

- schöne große Terrasse (Erdgeschoss) und Loggia mit Fernblick (Obergeschoss);
- überdachter Swimmingpool;
- Fischteich;
- großer und pflegeleichter Garten;
- Gartengerätehaus;
- kleine Kfz-Garage sowie große Kfz-Garage mit elektrischem Garagentor und Werkstatt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <4.500m  
 Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <4.000m  
 Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap