

## **Luxuriöses Einfamilienhaus in Gerasdorf: 6 Zimmer, 207m², Terrasse & Balkone!**



Fassade

**Objektnummer: 1684/113**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	859.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	62,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Illia Volovnyk**

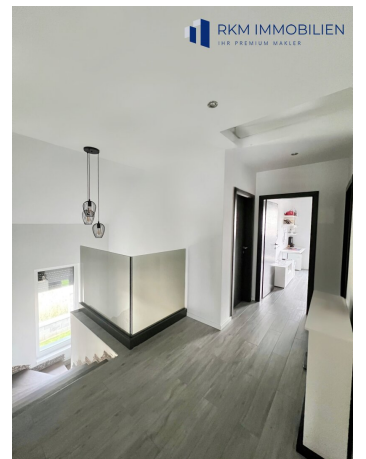
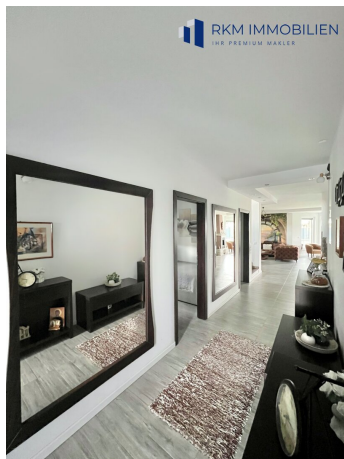


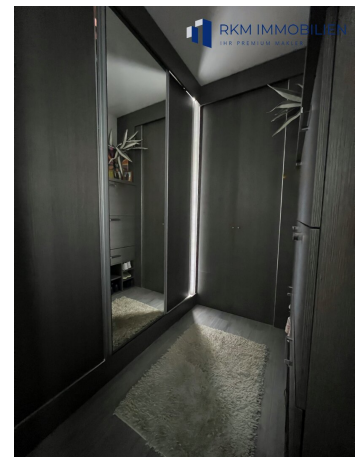














# EINREICHPLAN <sup>020</sup> RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER

## FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES

AUF DEM GELANDE NR. 1000/1

### PLANVERFASSER



Dipl.-Ing. *Domer*

Ingenieur Domer  
Struktur- und  
1070 Wien, Wied.  
Tel. 01 603 20 01  
e-Mail: *domer*

*Domer*

Domer, wasser  
+ Ziviltechniker  
Gasse 38/5  
603 72 00 - 4  
@zt-domer.at

09.06.2017

PLANNR.: N06/2017

DATUM:

*A*

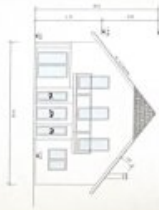


**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

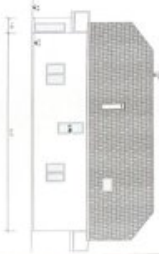
ANSICHT SÜD  
M=1:100



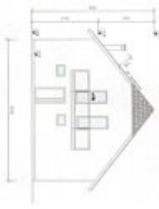
ANSICHT OST  
M=1:100



ANSICHT NORD  
M=1:100



ANSICHT WEST  
M=1:100



SCHNITT A-A  
M=1:100



ERGEGESCHOSS  
M=1:100



OBERGEESCHOSS  
M=1:100



LAGEPLAN  
M=1:100



## EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
FAMFAMILIENWOHNHAUSES

LEGENDE

GRUNDRISS	GRUNDRISS
ERDGEESCHOSS	OBERGEESCHOSS
BEFESTIGUNG	STÄHLEREN

Einreichplan form with fields for project details and a signature line.



RKM IMMOBILIEN

VERKAUF

VERMIETUNG

IHR PREMIUM MAKLER

ANSICHT SÜD

Nr. 1-100



ANSICHT OST

Nr. 1-100



ANSICHT NORD

Nr. 1-100



ANSICHT WEST

Nr. 1-100



SCHNITT A-A

Nr. 1-100



ERDGESCHOSS

Nr. 1-100


BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²



OBERGESCHOSS

Nr. 1-100



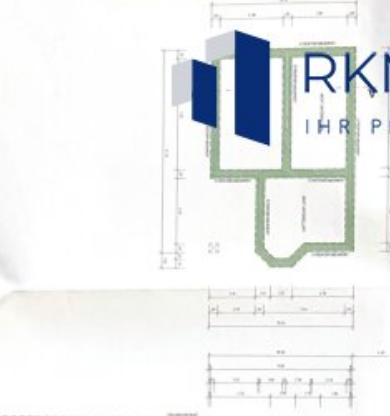
LAGEPLAN

Nr. 1-100



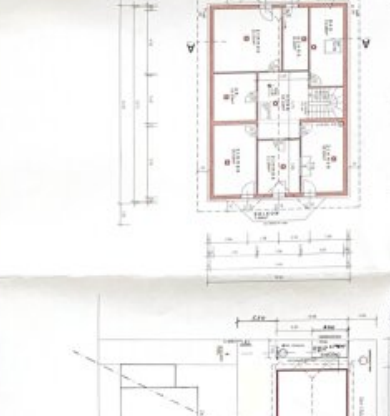
BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²



BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²



EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES





# EINREICHPLAN <sup>020</sup> RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER

## FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES

AUF DEM GELANDE NR. 1000/1000/1000



### PLANVERFASSER



Dipl.-Ing. *[Signature]*

Ingenieur  
Strahl, Trautwein  
1070 Wien, Wied.  
Tel. 01 603 12 00 1  
e-Mail: *[Email Address]*

Ing. *[Signature]*

Architekt  
Zimmermann  
Rasseo 38/5  
603 72 00 - 4  
@zt-dorner.at

09.06.2017

PLANNR.: N06/2017

DATUM:



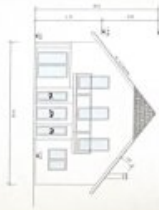


**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

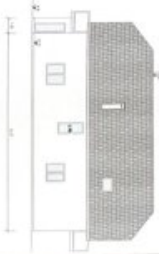
ANSICHT SÜD  
M=1:100



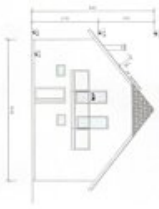
ANSICHT OST  
M=1:100



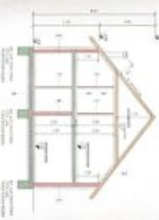
ANSICHT NORD  
M=1:100



ANSICHT WEST  
M=1:100



SCHNITT A-A  
M=1:100



ERGEGESCHOSS  
M=1:100



OBERGEESCHOSS  
M=1:100



LAGEPLAN  
M=1:100



## EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
FAMFAMILIENWOHNHAUSES

LEGENDE

GRUNDRISS	GRUNDRISS
ERDGEESCHOSS	OBERGEESCHOSS
BEFESTIGUNG	STÄHLEREN

Einreichplan form with fields for project details and a signature line.



RKM IMMOBILIEN

VERKAUF

VERMIETUNG

IHR PREMIUM MAKLER

ANSICHT SÜD

Nr. 1-100



ANSICHT OST

Nr. 1-100



ANSICHT NORD

Nr. 1-100



ANSICHT WEST

Nr. 1-100



SCHNITT A-A

Nr. 1-100



ERDGESCHOSS

Nr. 1-100

BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²



OBERGESCHOSS

Nr. 1-100



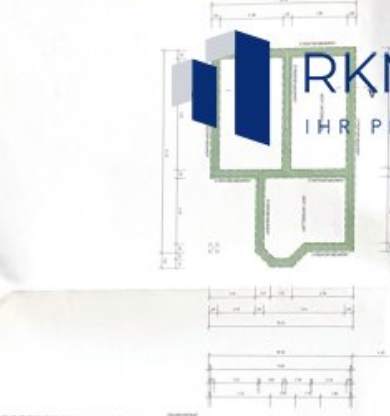
LAGEPLAN

Nr. 1-100



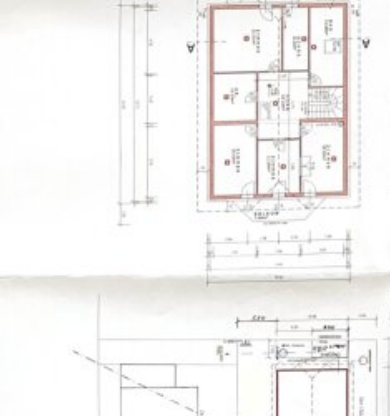
BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²




BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²




BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²



BRUTTOFLÄCHE: 111,11 m²

NETZFLÄCHE: 87,78 m²





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2201 Gerasdorf, einem charmanten Einfamilienhaus, das Ihnen sowohl Raum als auch Komfort bietet. Dieses gepflegte Anwesen erstreckt sich über 207 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihrer Familie die ideale Umgebung zum Wohlfühlen.

Mit insgesamt sechs lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob Sie ein Home-Office einrichten, einen Spielbereich für die Kinder schaffen oder Ihre persönlichen Rückzugsorte gestalten möchten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Das Haus ist mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und bietet eine moderne Elektroinstallation sowie eine effiziente Fernwärmeversorgung. Die großzügige Wohnküche ist nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern auch ein geselliger Treffpunkt für Familie und Freunde. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten auf dem Ostbalkon oder der -terrasse, während Sie den Blick auf die sanften Hügel und die grüne Umgebung schweifen lassen.

Die beiden Badezimmer sind sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet. Eines der Bäder verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet ist. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort für Ihre Familie und Gäste.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifelsohne der atemberaubende Ausblick, den Sie von den Balkonen und der Terrasse genießen können. Lassen Sie sich von der malerischen Berglandschaft, dem weitreichenden Fernblick und dem beruhigenden Grünblick inspirieren – ein wahrer Ort der Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – eine Bushaltestelle in der Nähe sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen. Zudem befinden sich ein Supermarkt und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, bequem erreichen können.

Mit einem Kaufpreis von 889.000,00 € bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus in Gerasdorf nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in die Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap