

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Pool und Photovoltaik**



**Objektnummer: 685**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bojan Djordjevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4 Top V







**FINAN-  
ZIERUNG,  
DIE ZU  
IHREM  
PROJEKT  
PASST**



**EIN VERGLEICH  
LOHNT SICH –  
WIR MACHEN IHN  
FÜR SIE**

Jahrzehntelange Erfahrung.  
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

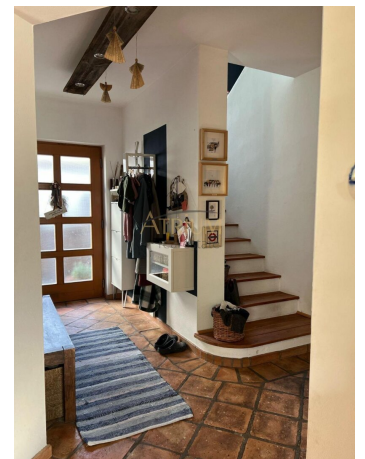
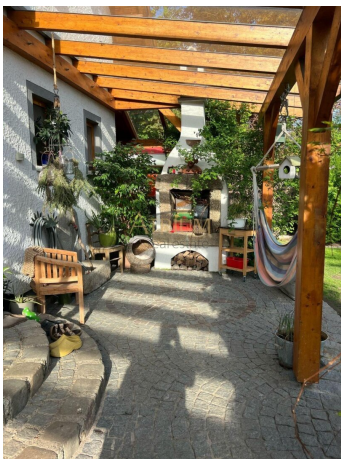
**JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!**

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**



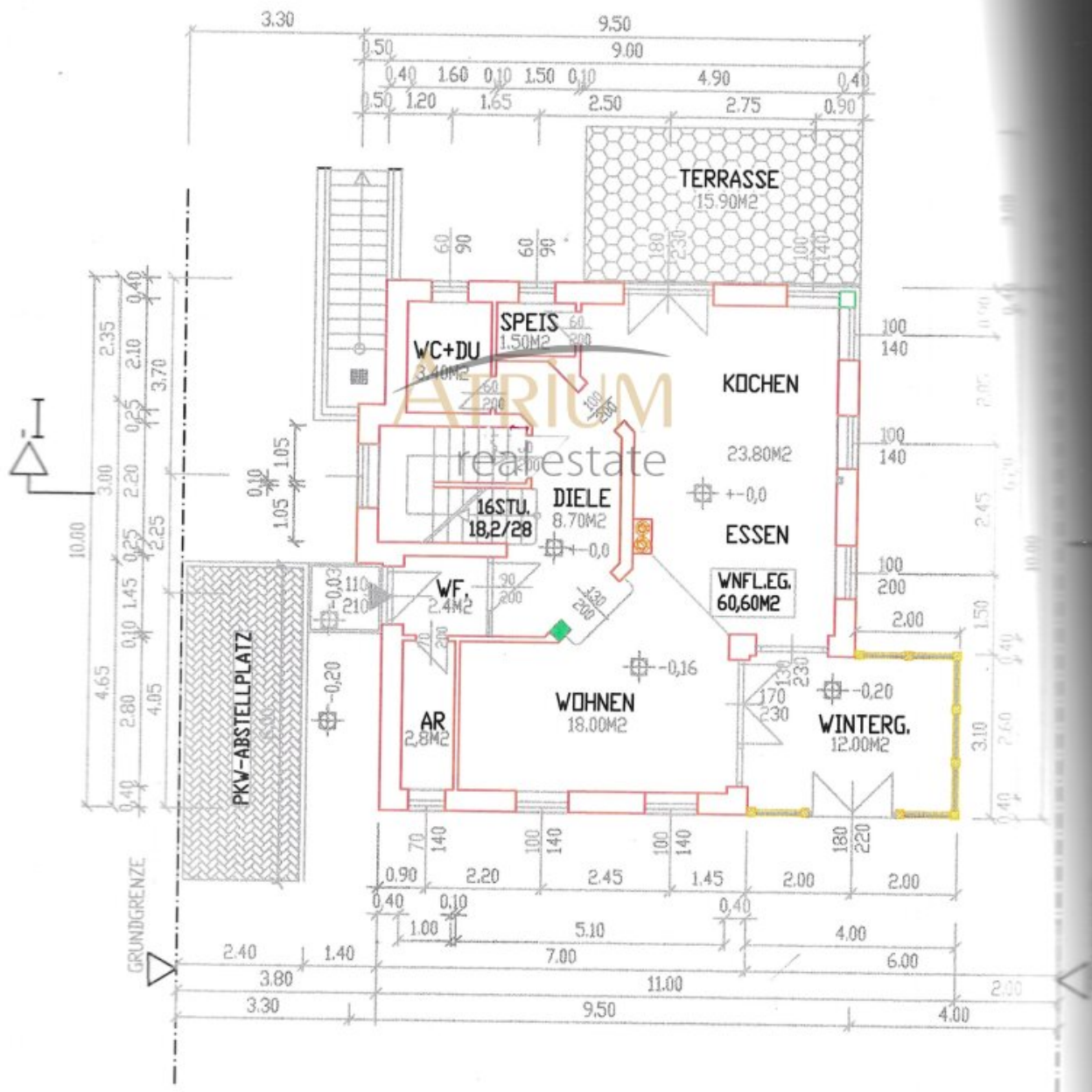




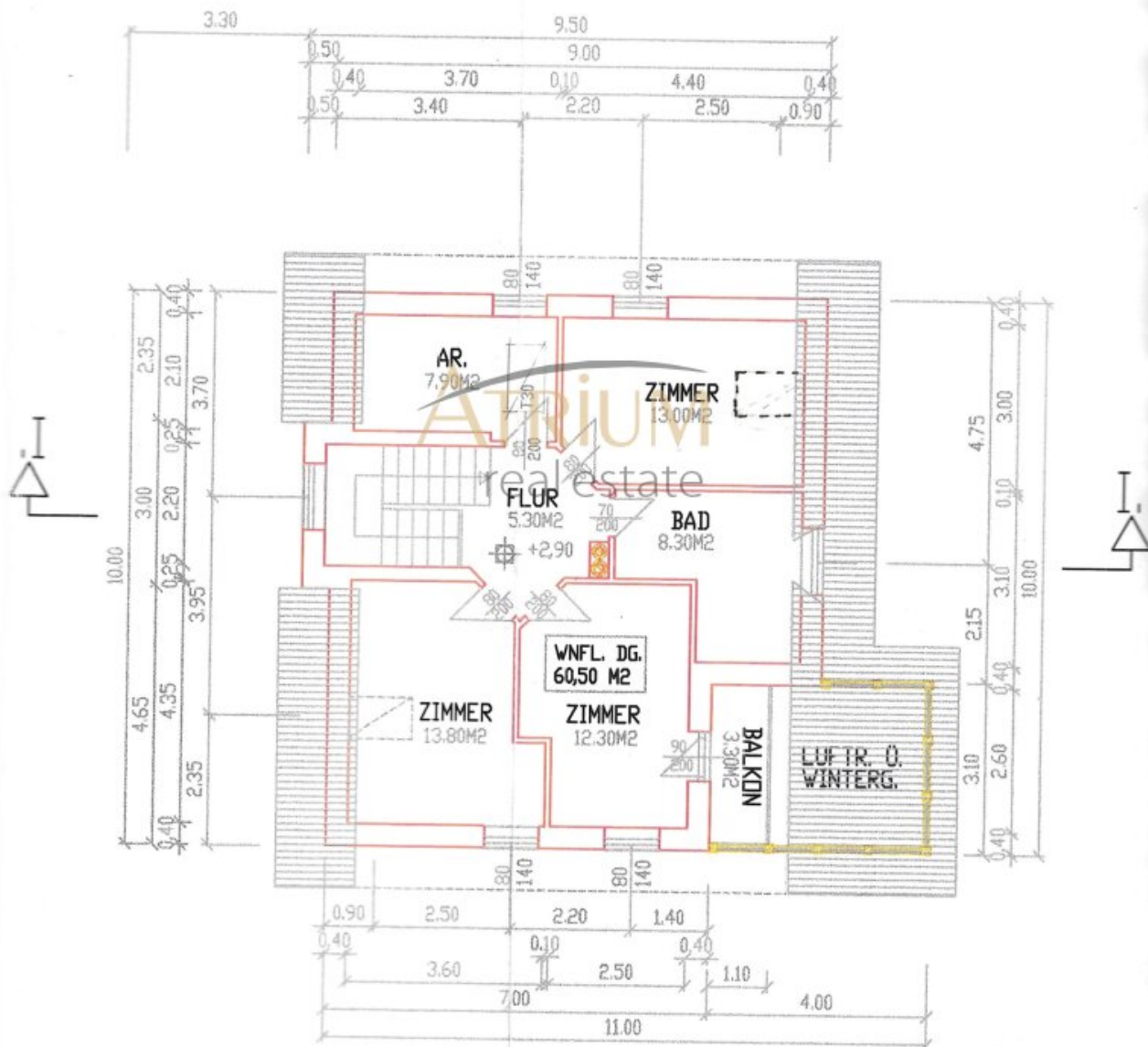


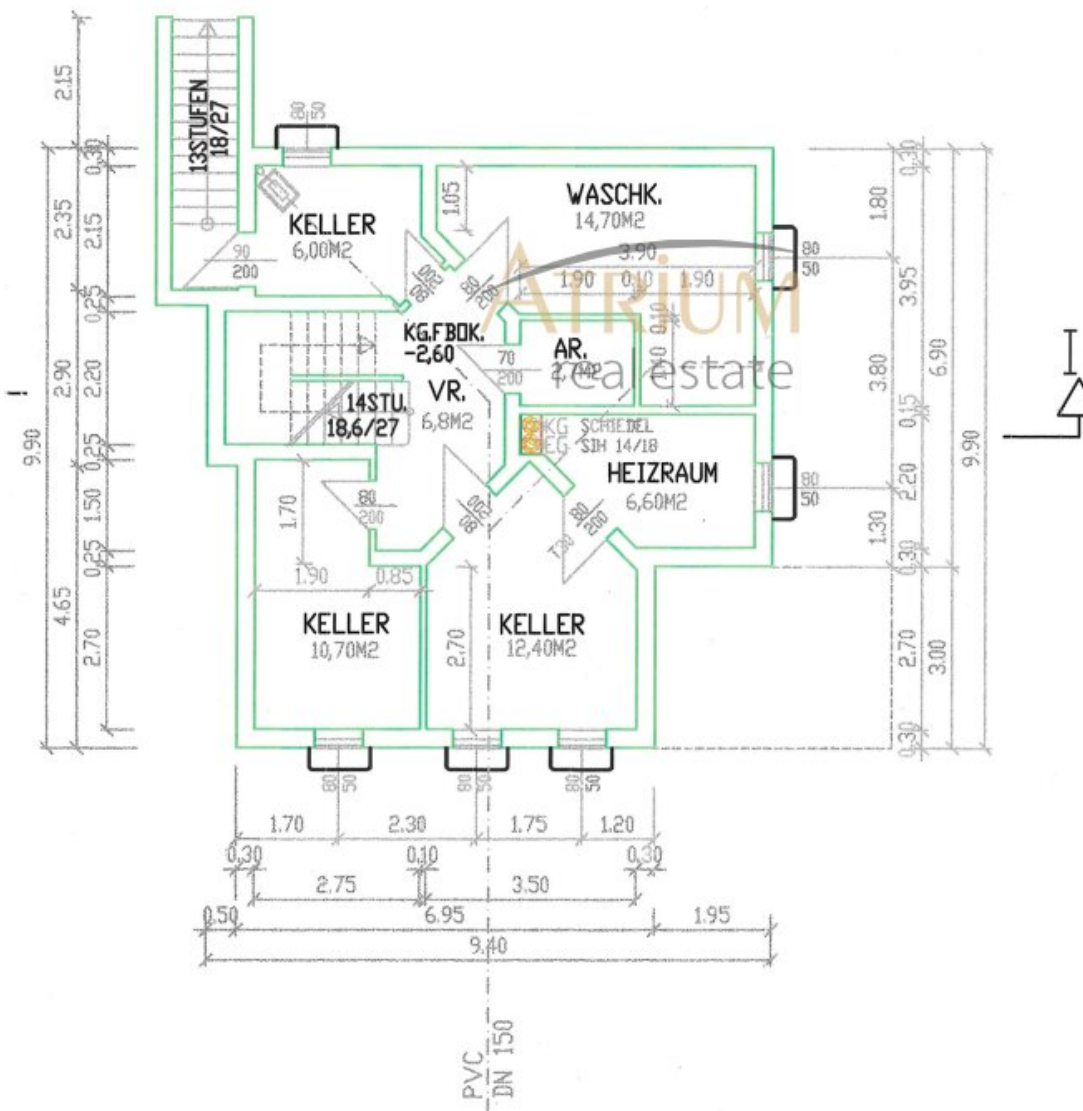
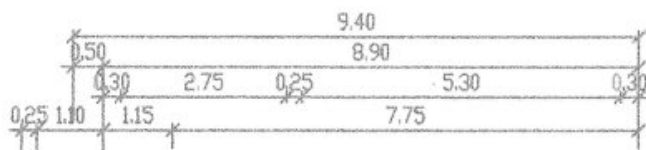


## ERDGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



$$\overline{1.20}$$




## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. **120 m² Wohnfläche** auf einem großzügigen **676 m² Grundstück**.

Das im Jahr **1999/2000** errichtete Haus bietet insgesamt ca. **230 m² Nutzfläche** und ist **vollunterkellert**.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Abstellraum
- Offener Wohnbereich mit Küche, Esszimmer & Schwedenofen
- Großer Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche & WC

### Obergeschoss:

- Zentrales Vorzimmer mit Zugang zu allen Räumen
- Drei Schlafzimmer (davon eines mit Balkon zum Wintergarten)
- Büro
- Badezimmer mit Badewanne & WC, Wäscheschacht direkt in die Waschküche

### Keller:

- Direkter Zugang zum Garten
- Werkstatt, Abstell- & Lagerräume
- Waschküche

## Außenbereich

- Überdachte Terrasse mit gemauertem Grill
- Pool & Gartenhütte
- Gepflegter Garten mit Altbaumbestand

## Technik & Ausstattung

- Photovoltaikanlage inkl. Speicher
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimaanlage (EG & OG)
- Brunnenwasser
- Zentralstaubsaugeranlage

Diese Immobilie vereint **moderne Technik, großzügige Raumaufteilung und ein traumhaftes Grundstück.**

Ob als Familienwohnsitz, für Homeoffice oder als Rückzugsort – hier finden Sie den idealen Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus ist sofort bezugsbereit und bietet alles, was man sich von einem modernen und gleichzeitig gemütlichen Zuhause wünscht.

*Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [bojan@atrium-real.at](mailto:bojan@atrium-real.at)*

***BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
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 <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap