

**Hier steppt der Bär - oder zumindest die Kinder!**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1115**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	119,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 254,10 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25  
3400 Klosterneuburg



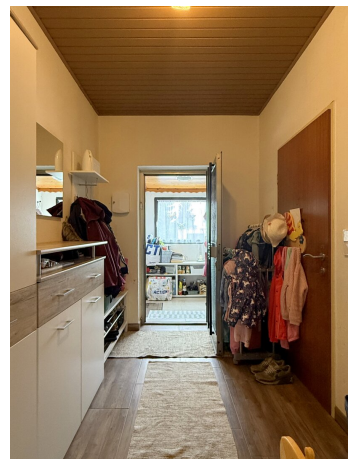
































© Grundrissprofi.de



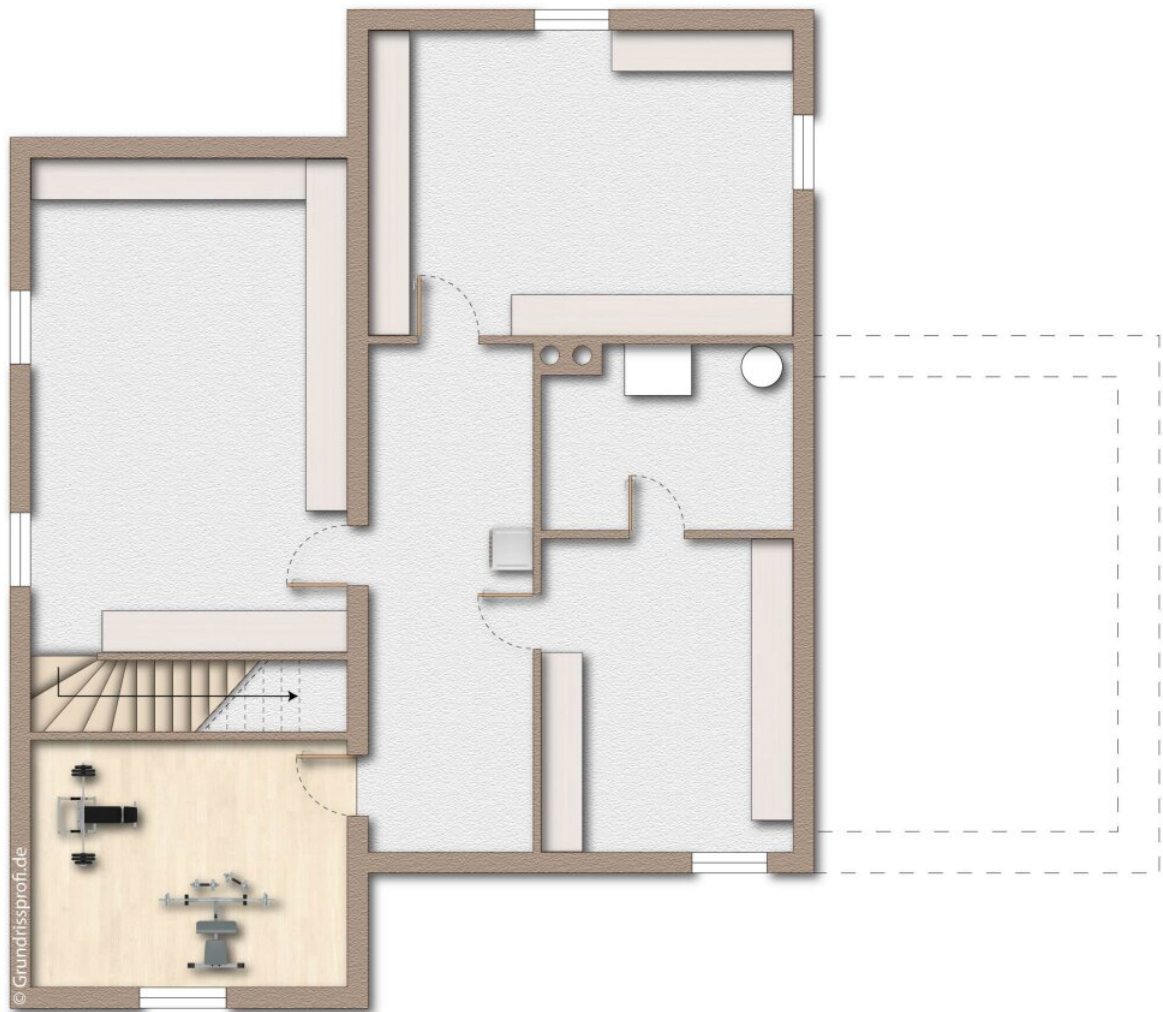


© Grundrissprofi.de



**RE/MAX** Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



© Grundrissprofide



## Objektbeschreibung

Schon von weitem fällt es auf: Dieses farbenfrohe Haus strahlt pure Lebensfreude aus. Aber nicht nur außen – auch innen geht es kunterbunt zu! Die Räume leuchten, die Farben tanzen an den Wänden und die positiven Vibes sind fast sichtbar, sobald man die Tür öffnet. Hier wird nicht gezählt, wie still man sein muss, sondern wie laut, wild und glücklich man leben darf. Die Kinder haben Platz zum Toben, Entdecken und kleine Abenteuer zu erleben – und die Erwachsenen genießen die Gewissheit, dass jedes Zimmer, jede Ecke genau dafür geschaffen ist.

Die Lage? Oberlisse, ruhig, verkehrsberuhigt – über die Straße hinaus nur noch Felder. Drachensteigen, Radfahren oder kleine Entdeckungstouren direkt vor der Haustür? Kein Problem. Das Auto parkt man praktisch in der Garage oder einfach vor dem Haus, ein paar Stufen hinauf – und schon ist man mittendrin im Familienabenteuer.

### Die Küche – Herzstück des Familienalltags

Rein durch den Windfang, Jacken und Schuhe an der Garderobe abgestellt – und schon steht man in der großen Wohnküche. Platz ohne Ende für gemeinsames Werken: Während am Herd das Abendessen vor sich hinköchelt, stapeln sich am Tisch Schulhefte, Buntstifte und kleine Bauwerke aus Lego. Einer rechnet noch schnell das kleine Einmaleins, ein anderer malt sein nächstes Meisterwerk, und zwischendurch wird gelacht, diskutiert und gequasselt. Ein bisschen wuselig, ja – genau so fühlt sich hier Zuhause an.

### Bad & WC – Wasserabenteuer für Groß und Klein

Weiter geht's ins Bad. Badewanne? Check! Hier verwandeln sich Kinder in kleine Kapitäne, Piraten oder Meerjungfrauen. Wer lieber auf „schnell und praktisch“ setzt, freut sich über die zusätzliche Dusche. Und weil man ja irgendwann auch wieder Ruhe haben will, ist das WC separat.

### Wohnzimmer – Sonne, Kuschelfaktor und gute Laune

Das südseitige Wohnzimmer ist hell, gemütlich und von angenehmer Größe. Ein Pelletsofen sorgt für knisternde Abende mit Kakao und Popcorn. Durch die Tür geht's hinaus auf die überdachte Terrasse, wo der Griller schon wartet. Von dort ein paar Stufen weiter direkt in den Garten – die kleinen Entdecker nehmen lieber gleich die Rutsche.

### Schlafzimmer zum Träumen

Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, Kinderzimmer daneben – alles schön aufeinander abgestimmt. Ein viertes Zimmer als Durchgangszimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder

Spielzimmer.

## **Das Reich unterm Dach**

Von hier führt eine Treppe ins ausgebauten Dachgeschoss – und das hat es wirklich in sich: Dachschrägen, offene Küche, ein richtig chilliger Wohnbereich, zwei Zimmer, Abstellräume und ein Bad mit Wanne. Ob Teenie-Königreich, Rückzugsort für Gäste oder einfach „Familienlevel XXL“ – hier passt alles rein. Macht zusammen fast 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## **Keller & Garage – Stauraum deluxe**

Auf ca. 119 m<sup>2</sup> stattlicher Kellerfläche geht auch fast alles: Proberaum, Werkraum, Fitness, Waschküche oder einfach 1000 Kisten Playmobil sind nur ein Auszug an Möglichkeiten. Vom Keller geht's direkt in die Garage und weiter in den Garten – alles clever verbunden, damit im Familienalltag nichts im Weg steht.

## **Garten – bunt, groß und voller Leben**

Rund 671 m<sup>2</sup> Grünfläche – größer als die meisten Gärten in der Umgebung. Hier fliegen Bälle, werden Sandburgen gebaut, gegrillt und gespielt. Ein Garten, der mit der Familie mithalten kann, Platz für Abenteuer, Ruheinseln und spontane Familienfeste bietet – kurz: ein echtes Freiluft-Wohnzimmer.

## **Und übrigens ...**

Wer einen großen Garten sucht, der nicht nur zum Anschauen da ist, sondern richtig genutzt werden kann, liegt hier genau richtig. Viel Platz für die Familie, viel Grün für alle Aktivitäten – und alles in ruhiger Lage, aber dennoch praktisch angebunden.

## **Fazit – bunt, modern, lebendig**

Ein großartiges Familienreich, das sich trotz seiner rund 40 Jahre in tadellosem Zustand befindet. Fast alle Räume wurden in den letzten Jahren verjüngt und können problemlos mit dem heutigen Standard mithalten. Einzig die Küche trägt noch ihr altes Kleid – perfekt, um die neue Lieblingsfarbe auszuwählen.

Ebenso wie das Innenleben modernisiert wurde, hat auch das Heizsystem vor ein paar Jahren ein neues Leben bekommen. Dank moderner Fußbodenheizung bleibt es kuschelig warm, während die Kinder vor Freude am Boden kugeln, hüpfen und das Haus in ihr eigenes Abenteuerland verwandeln.

Sie möchten ein richtiges Familienrefugium? Dann sind Sie hier genau richtig – rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Termin für eine Besichtigung. Und eines ist sicher: Ihre Kinder



werden hier niemals ausziehen wollen! ?

Der Preis: € 699.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)