

**Charmantes 8 Zimmer Einfamilienhaus , 240m² Wfl. mit
Garten und Pool in Gerasdorf bei Wien**



Objektnummer: 475

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Bürofläche:	160,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.375,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Olga Konzier









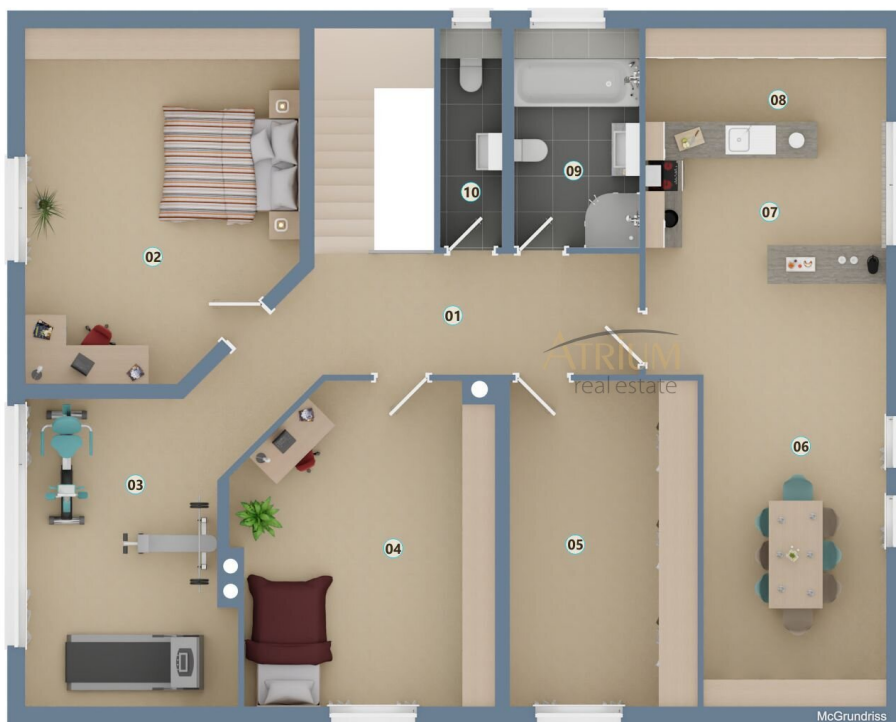






LEGENDE

- 01 Windfang - 4,40 m²
- 02 Wohnküche - 17,30 m²
- 03 Essraum - 21,00 m²
- 04 Wohnzimmer - 31,81 m²
- 05 Schlafzimmer - 14,00 m²
- 06 Bad - 12,48 m²
- 07 WC - 2,70 m²
- 08 Diele - 7,14 m²
- 09 Kinderzimmer - 11,00 m²
- 10 Wintergarten
- 11 Terrasse - ca. 55,00 m²
- 12 Abstellraum - 11,21 m²
- 13 Garage



LEGENDE

- 01 Gang
- 02 Schlafzimmer
- 03 Fitnessraum
- 04 Schlafzimmer
- 05 Garderobenzimmer
- 06 Essen
- 07 Küche
- 08 Abstellraum
- 09 Bad
- 10 WC



LEGENDE

- 01 Vorraum
- 02 Waschküche - 17,70 m²
- 03 Lager - 10,70 m²
- 04 Heizung - 7,00 m²
- 05 Lager - 21,00 m²
- 06 Tonstudio - 68,32 m²
- 07 Raum
- 08 Raum
- 09 Raum

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus mit dem gewissen Flair vor den Toren Wiens.

Auf einem 684m² schönem Grundstück befindet sich dieses zweistöckige 240m² Traumhaus mit Terrasse, Garten, Pool und Garage.

Diese Immobilie bietet viel Platz für eine Großfamilie oder für eine Familie welche Ihren Firmensitz mit stilvollem Wohnen verbinden möchte.

Die Wohnfläche teilt sich auf zwei Ebenen in 8 Zimmer, Nebenräume, Vorzimmer, Schrankraum, Fitnessraum, 1 Einbauküche sowie eine Teeküche inkl. allen Geräten (Markengeräte 3 Jahre alt), 3 WC's, 2 Badezimmer (hochwertige Ausstattung)

Zusätzlich 160m² Wohnkeller (mit separatem Eingang) mit Waschküche und Nebenräumen, welcher auch als Büro/Praxis oder ähnlichem benutzt werden kann. (Vorab befand sich hier ein Tonstudio).

Der Wintergarten, Terrasse und der überdachte, beheizbarer Pool (8x4 Meter) runden diese Traumimmobilie perfekt ab.

Das Haus verfügt über eine Garage und Stellplatz. Stellplätze (öffentlich) vor dem Haus sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist teilmöbeliert .

Ablöse nach Vereinbarung.

Die Ausstattung: Parkett, Stein und Marmorböden. Fenster (Holz) haben Doppelverglasung und Außenjalousien.

Gas-Zentralheizung, Kamin (Kachelofen)

Alarmanlage.

Teilweise Fußbodenheizung und Klimaanlage.

Garten: Brunnen, Gartenhütte, Bewässerungssystem

Baujahr: 1983 Ziegelmassiv.

Letzte Umbauten und Sanierung 1999

Übergabe des Hauses ab Juli 2026 (Die Eigentümer wohnen noch im Haus)

Der Eigentümer bezahlt selbstverständlich ab dem Kaufvertrag, bis zur Übergabe des Hauses, einen angemessenen Mietzins an den Käufer.

Mit dem anschließenden Link können Sie sich auf unserem Video schon selber Ihre ersten Eindrücke dieser Immobilie machen.

Link zum Video: <https://www.youtube.com/watch?v=vBE3CwG18LA&t=2s>

Kaufpreis: 950.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Mwst.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Olga Konzier unter Tel. Num.: +43 664 308 98 82 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: olga@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.