

## **"Perfekt für Familien: ERSTBEZUG - Einfamilienhaus in Wien Nähe mit Schnellbahnanschluss"**



Blick vom Garten zur Terrasse und zum Carport; KI generiert

**Objektnummer: 25753**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

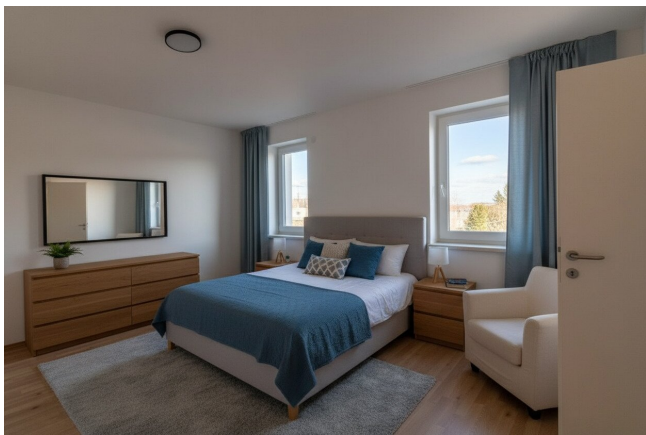
|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus  |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| Baujahr:                      | 2025                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m²               |
| Nutzfläche:                   | 186,00 m²               |
| Zimmer:                       | 5                       |
| Bäder:                        | 3                       |
| WC:                           | 3                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Garten:                       | 110,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,80 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                 |
| Kaufpreis:                    | 549.990,00 €            |
| Betriebskosten:               | 81,82 €                 |
| USt.:                         | 8,18 €                  |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

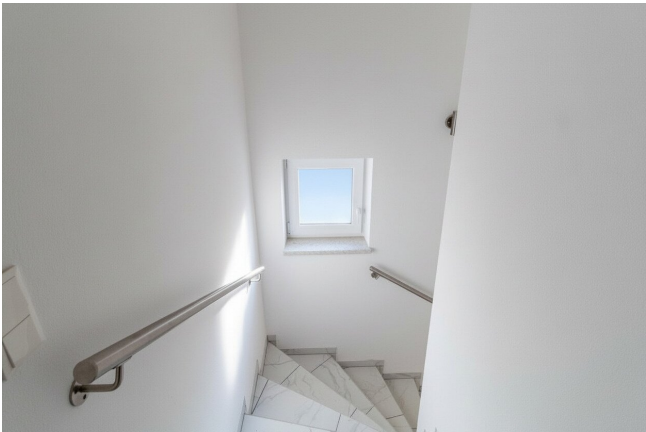


**Michael Fath**











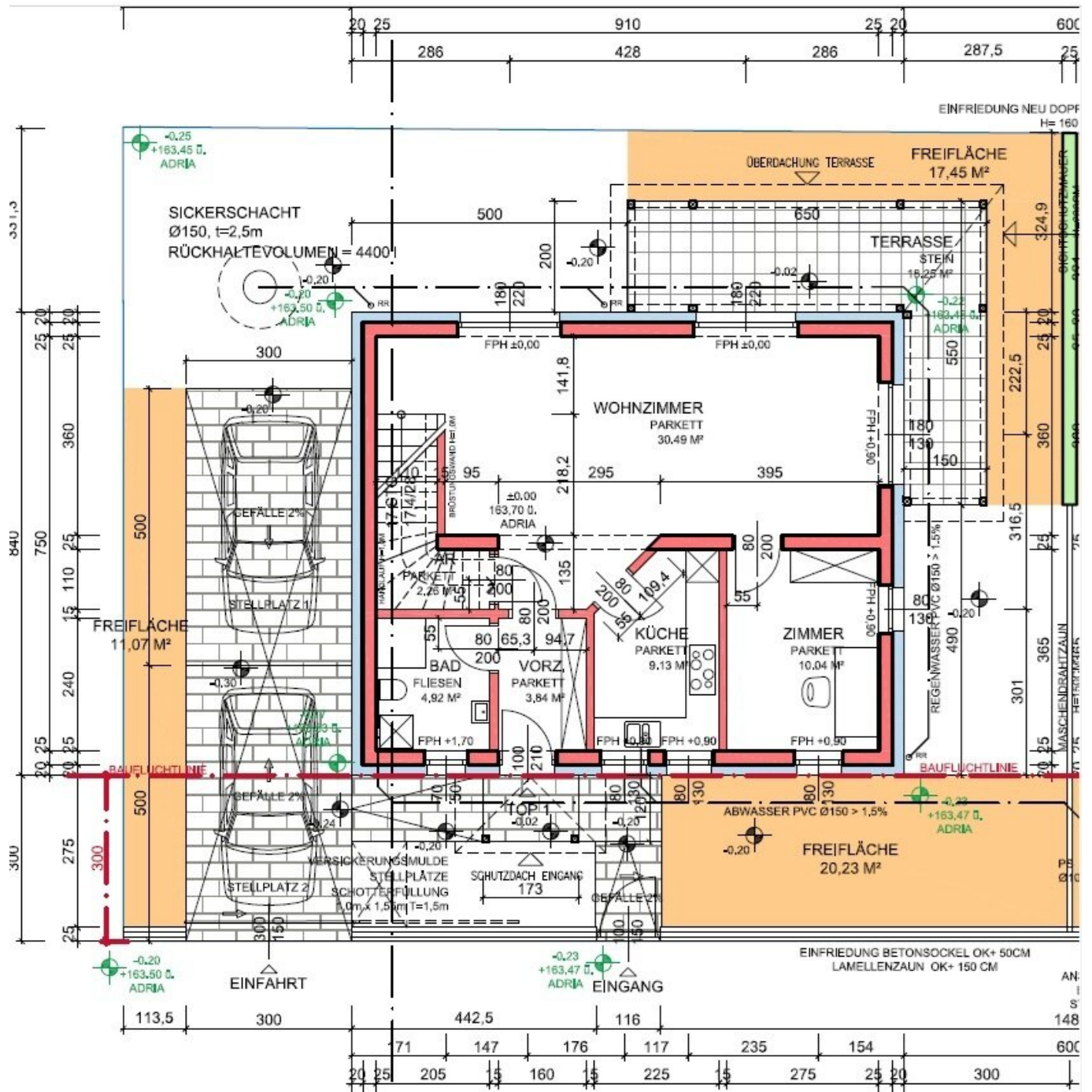


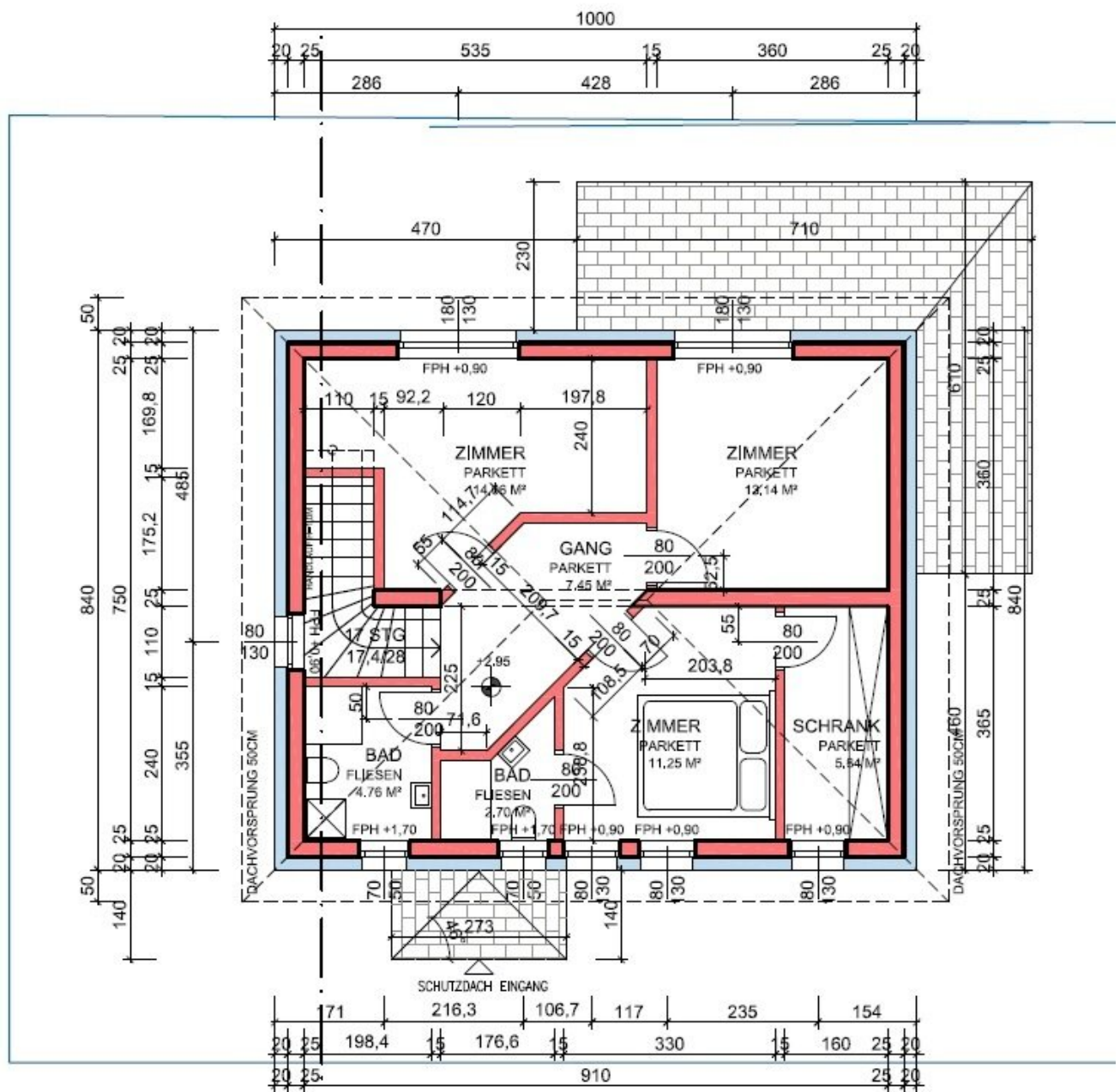






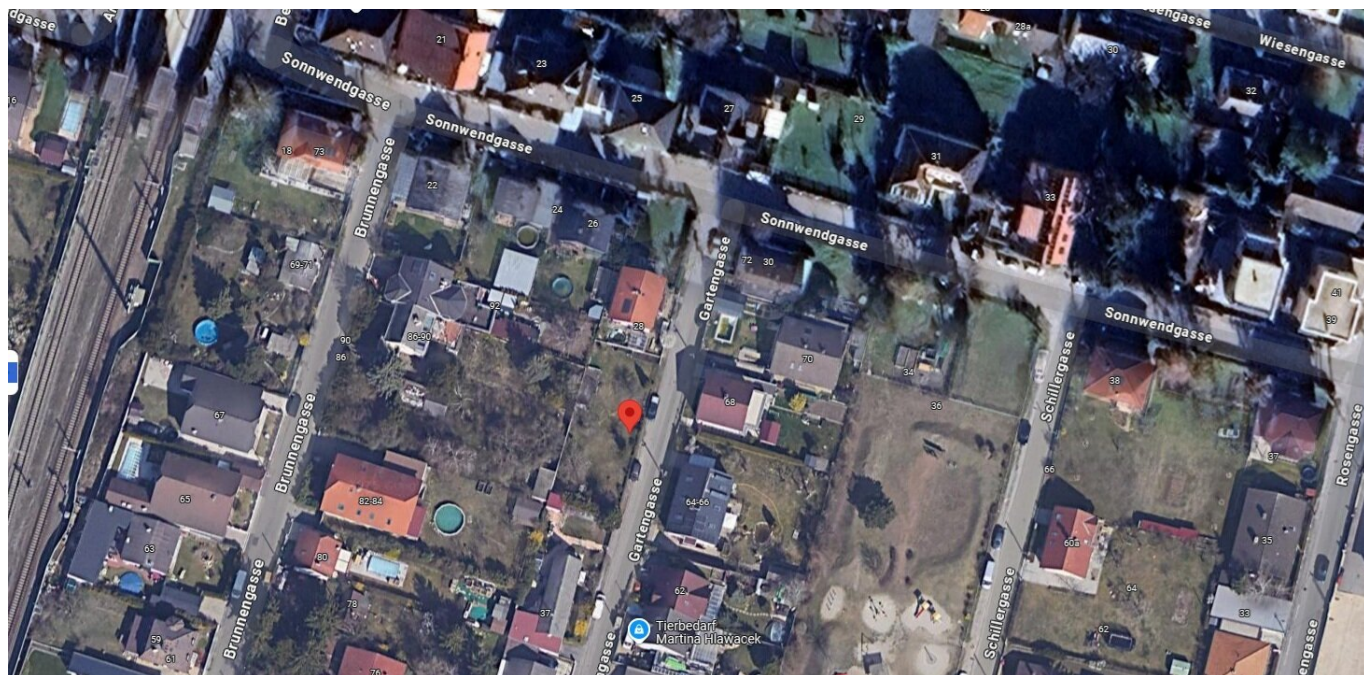














# Objektbeschreibung

## Zum Haus

**Willkommen** in Ihrem **neuen Zuhause** in **Kapellerfeld**, einem **idyllischen Ort** in **Niederösterreich**, der Ihnen die **perfekte Kombination** aus **modernem Wohnen** und **naturnaher Lebensqualität** bietet. Der **Eigengrund** ist **ca. 250,00 m<sup>2</sup>**. Die **Nutzfläche** des Hauses beträgt **ca. 186,00 m<sup>2</sup>**. Zum **Haus** gehören **zwei KFZ-Stellplätze** mit **ca. 31,50 m<sup>2</sup>**, die durch eine **elektrisches Tor** von der **Straße** **getrennt** sind.

Dieses **exquisite Einfamilienhaus**, das zum **Erstbezug** bereitsteht, besticht durch seine **großzügige Fläche** von **ca. 120 m<sup>2</sup>** und bietet Ihnen und Ihrer **Familie ausreichend Platz** zum Entfalten und Wohlfühlen. Mit insgesamt **5 Zimmern** erleben Sie hier eine **harmonische Verbindung** von **Komfort** und **Stil**.

Die Fenster (**Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast**), die **Terrassentüre** und die **Eingangstüre** sind aus PVC und **einbruchshemmend** ausgeführt

Der **Garten** und die **einladende Terrasse** laden dazu ein, die warmen **Sonnenstrahlen** zu genießen und **unvergessliche Momente** mit **Freunden** und **Familie** zu verbringen.

Die **praktische Raumaufteilung** mit **3 WCs** und **3 Bädern** garantiert Ihnen **höchste Flexibilität** und **Bequemlichkeit** im **Alltag**. Ob nach einem **langen Arbeitstag** oder einem **spannenden Familienausflug** – hier finden Sie den **perfekten Rückzugsort** zum **Entspannen**. Die **Badezimmer** mit **Fenster, Dusche** und vereinzelt mit **Badewanne** sind mit eleganten **Ausstattungen** versehen und sorgt für ein **Wohlfühlambiente**, das keine **Wünsche offenlässt**.

Die **Wohnküche** ist das **Herzstück** Ihres neuen **Zuhauses**. Hier können Sie nicht nur **kulinarische Köstlichkeiten** zubereiten, sondern auch **gesellige Abende** mit **Freunden** und **Familie** im **Wohn- und Essbereich** verbringen. Die **moderne Fußbodenheizung** sorgt für ein **angenehmes Raumklima** und macht selbst die kälteren Monate zu einem Genuss.

Die **Terrasse** und der **Garten** sind vom **Wohnraum** aus begehbar. Die **Terrasse** hat eine Größe von **ca. 18,00 m<sup>2</sup>**. Der **uneinsehbarer Garten** hat eine **Größe** von **ca. 110,00 m<sup>2</sup>**

Für Ihre **Fahrzeuge** stehen **zwei Stellplätze** direkt vor der Tür bereit, sodass Sie sich keine **Gedanken** um **Parkmöglichkeiten** machen müssen. Die **Anbindung** an den **öffentlichen Verkehr** ist **ebenfalls hervorragend** – sowohl **Bus** als auch **Bahnhof (S2)** befinden sich in **unmittelbarer Nähe**, was Ihnen die **Erreichbarkeit** von **umliegenden Städten** und **Gemeinden** erleichtert.

Für **Familien** ist die **Lage besonders attraktiv**: In der **Nähe** finden Sie eine **Schule** und einen **Kindergarten**, sodass Ihre **Kinder** in einem **sicheren Umfeld aufwachsen** können und Sie sich um ihre Bildung keine Sorgen machen müssen.

Das Haus wird "**schlüsselfertig**" übergeben. Die **Installationen**, wie z.B.: **Strom, Wasser, Kanal, Heizung**, etc. sind fertiggestellt.

Mit einem **Kaufpreis von EUR 649.998,00** ist dieses **Einfamilienhaus** nicht nur eine **hervorragende Investition** in Ihre **Zukunft**, sondern auch der Ort, an dem Sie **unvergessliche Erinnerungen** schaffen werden.

**Zögern Sie nicht** und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin**! Erleben Sie selbst, wie dieses **bezaubernde Zuhause** Ihren **Traum vom perfekten Wohnen** in Kapellerfeld wahr werden lässt. **Ihr neues Leben beginnt hier!**

Durch die **Lage** und die **Bauweise** (25 cm Hohlblock-Ziegel und 20 cm Dämmung) sind die **Energiekosten gering**.

## Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

## Lage

Kapellerfeld ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, hat ca. 10.862 EinwohnerInnen und ist ca. 35,2 Quadratkilometer groß. Kapellerfeld bei Wien liegt in Niederösterreich direkt an der nördlichen Wiener Stadtgrenze und im Bezirk Korneuburg.

In Kapellerfeld selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, ein Kulturzentrum mit Bücherei, einen Freizeitklub, einen Hortverein, eine Jagdgesellschaft, einen Kultur- Sport und Verschönerungsverein, einen Reitstall, den SC Seyring, einen Stemmclub und einen Tennisclub sowie eine Freiwillige Feuerwehr.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Billa, Spar, Ströck, Apotheke, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – das G3 an der Brünner Straße oder bleibt im Ort beim neu errichteten Lebensmittel-Supermarkt **Nah & Frisch, auch sonntags geöffnet!**



## Geschichtliches

1805/54 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf mit Kapellerfeld als freie Ortsgemeinde konstituiert. 1938, nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich, wurde Gerasdorf in die Stadt Wien eingegliedert. Mit dem Gebietsänderungsgesetz vom 1. September 1954 und der damit verbundenen Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich erlangte die Gemeinde wieder ihre Selbstständigkeit. Mit Wirkung vom 1. Jänner 1972 wurde die Gemeinde Seyring mit Gerasdorf vereinigt.

Die heutige Stadtgemeinde Gerasdorf besteht aus den Stadtteilen Gerasdorf, Seyring und den Siedlungen Kapellerfeld, Oberlisse und Föhrenhain.

Der administrativen Einteilung nach gehört Gerasdorf zum Gerichtsbezirk Klosterneuburg und zum Verwaltungsbezirk Korneuburg.

Bis 1848 war für den Ort Gerasdorf die zuständige Grund- und Landgerichtsobrigkeit die Herrschaft Süßenbrunn.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus selbst ist nur 2 Gehminuten von der Schnellbahnstation Kapellerfeld entfernt und die öffentliche Verkehrsanbindung damit optimal.

## Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die **Schnellbahnstation ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar** und benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 4 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 3,0 km). Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 2 Minuten.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung

## Weitere Details

„Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.“

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 <3.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap