

**Haus mit 6 Zimmer, Garten, 2 Terrassen, Eckgrundstück,
PKW Parkplatz**



Objektnummer: 16229

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	132,00 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Keller:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 222,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea Boja ZENS

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

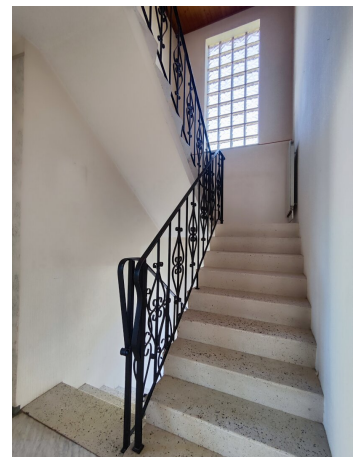
T +43 1 3709098
H +43 664 7878079

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



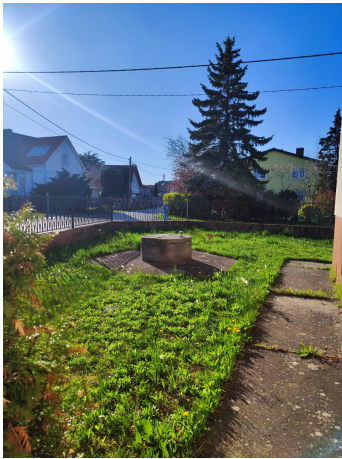




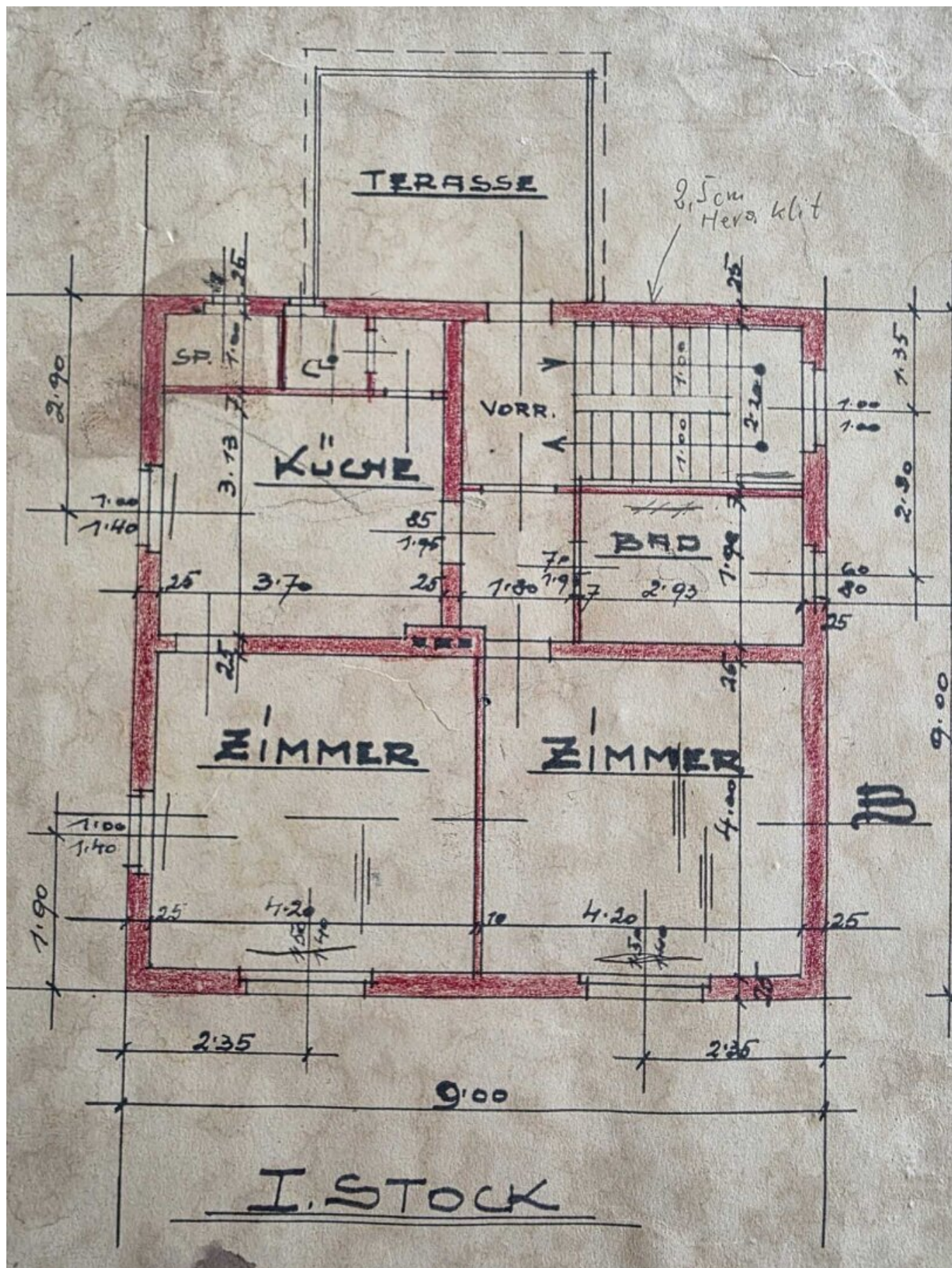


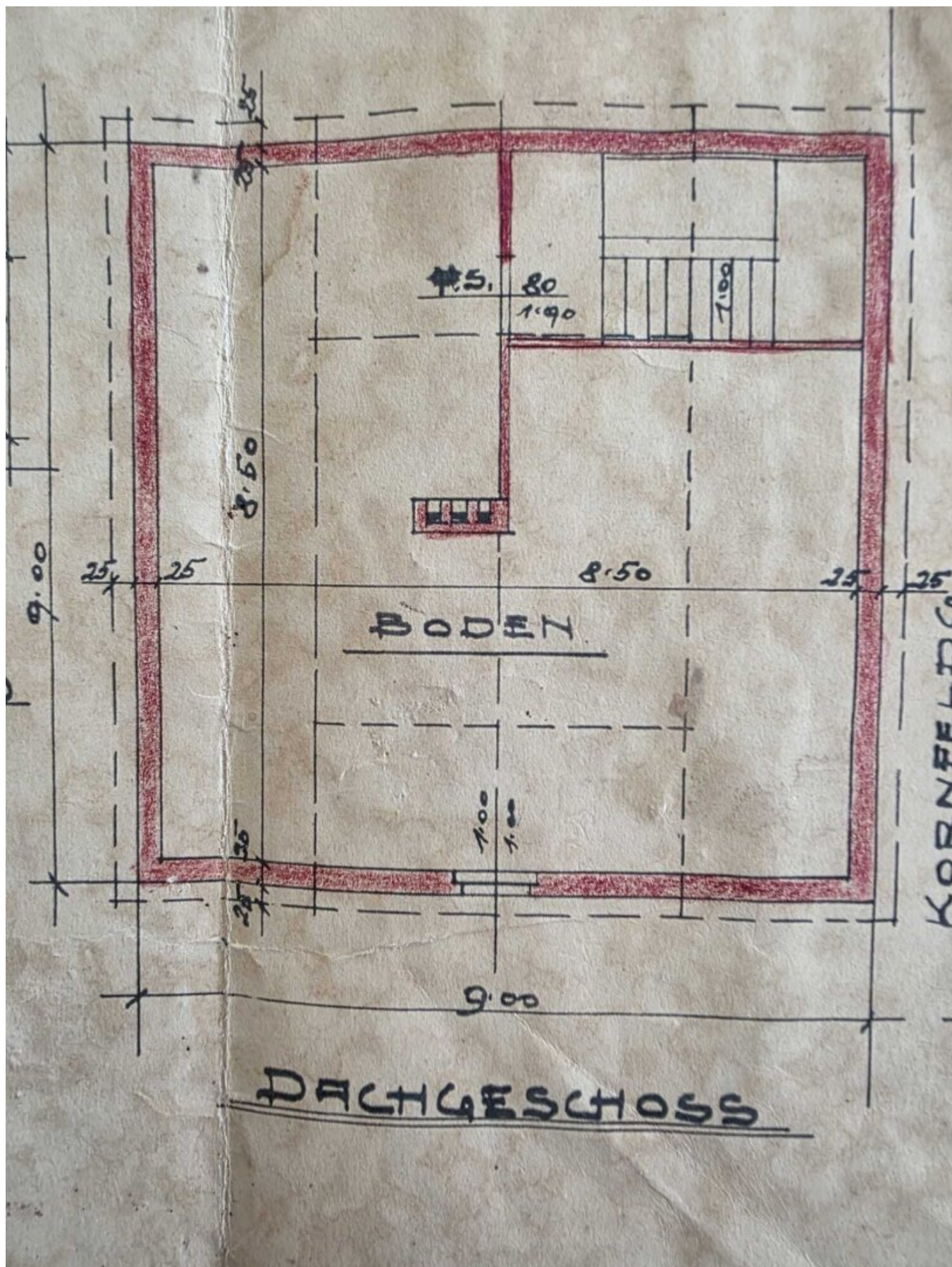












14.63

GST. 1523/73-E.Z. 2692

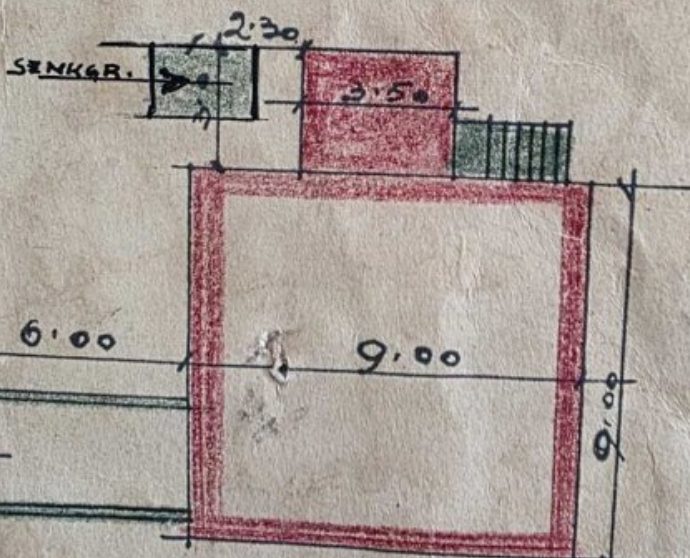
KAT. GEM. GERASDORF

EIGENT. EMMERICH U. MATHILDE

KREUZ

KORNFELD G.

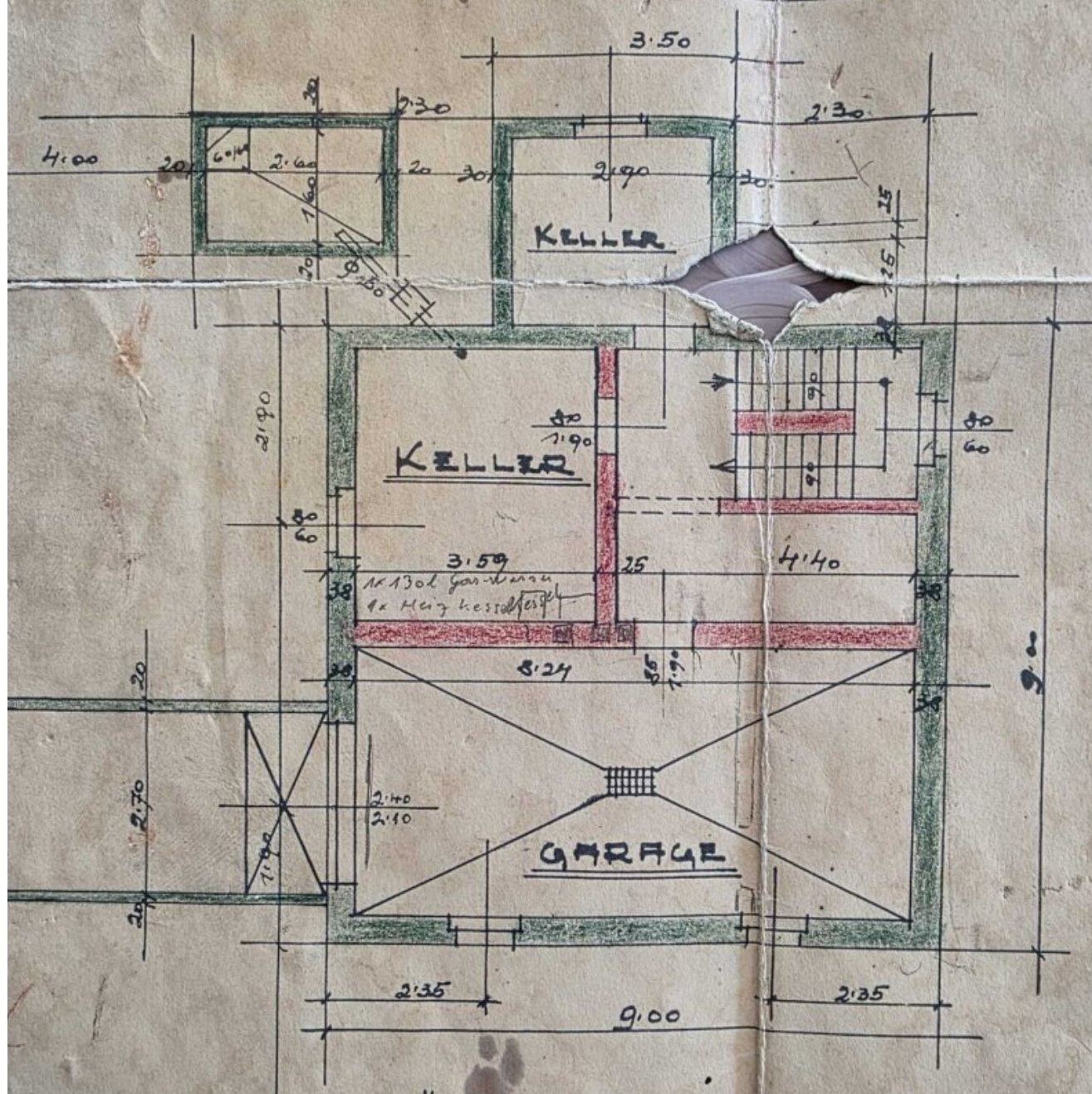
34.48



29.60

ANR. FRANZ U. HILDEGARD JAROLIMEK-X. HILDEGARD

UNBENANTE GASSE

[illegible]

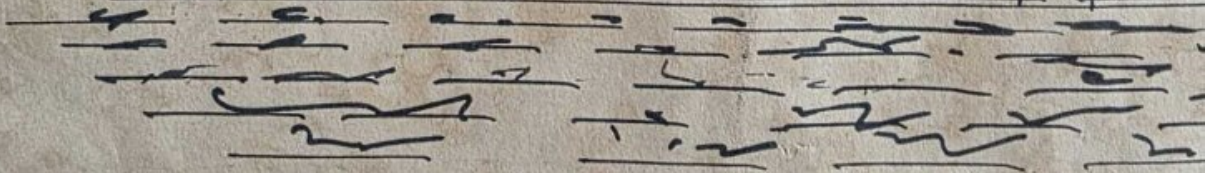
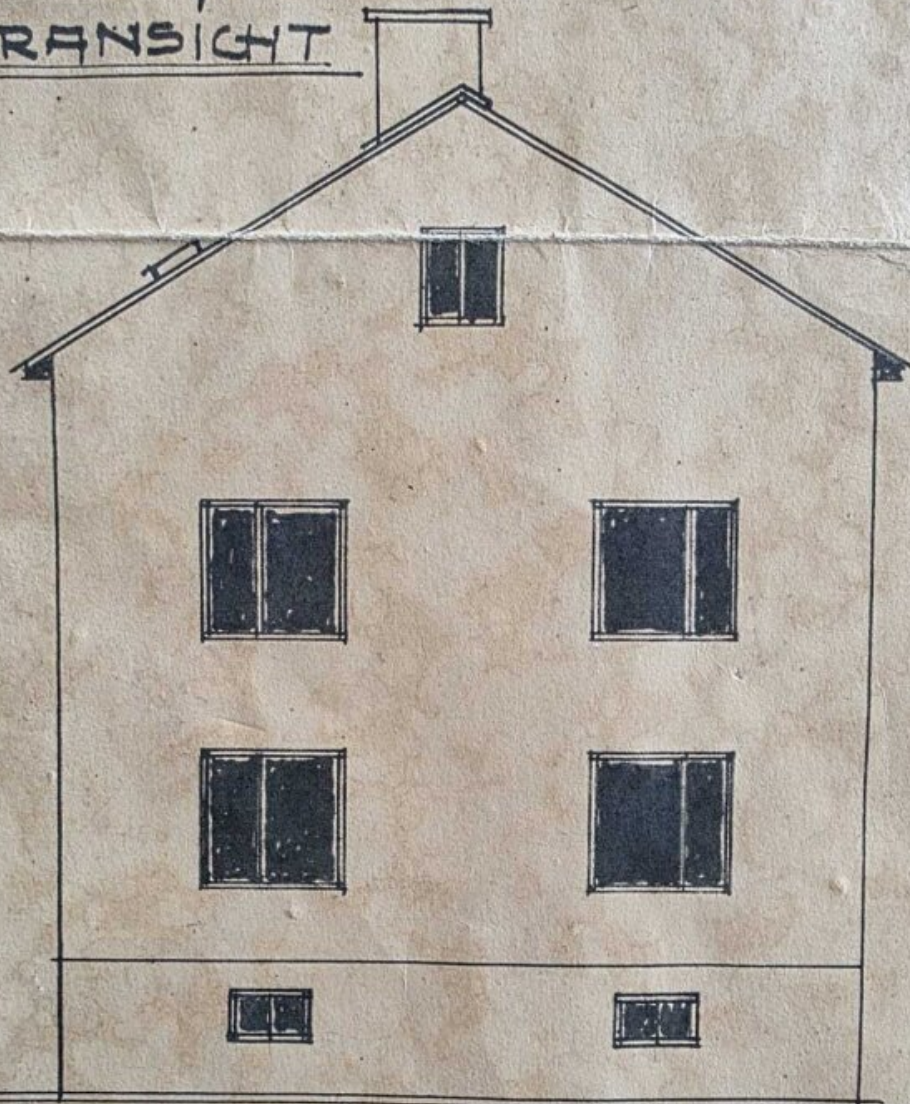
GLZDHLCH = 720.00 m

VERBODTEELICH. = 91.50 m.

VERBLE BT = 628'50 m

UMBAUTER-Raum = 862,50 m³

VORDERANSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer charmanten und ruhigen Gemeinde in Niederösterreich, die **perfekt für Familien und Naturliebhaber** geeignet ist. Diese sanierungsbedürftige Liegenschaft bietet Ihnen auf großzügigen ca.156 m² Wohnfläche plus ca. 75 m² Keller alles, was das Herz begehrt.

Mit insgesamt **6 Zimmern** haben Sie ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familiennest, Homeoffice oder Hobbyraum – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder Bewohner seinen Rückzugsort findet, während der großzügige Wohnbereich einladend für geselliges Beisammensein ist.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **wunderschöne Garten**, der zum Entspannen einlädt. Genießen Sie sonnige Tage auf einer der **zwei Terrassen** und lassen Sie den Blick über die grüne Umgebung schweifen. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und Ihre Freizeit im Freien verbringen – sei es beim Grillen mit Freunden oder beim Spielen der Kinder. Am Grundstück haben Sie Platz für **PKW Parkplatz/Carport**.

Raumaufteilung und Ausstattung:

1 OG: Vorraum, Gästezimmer mit Terrasse (Gartenseitig), Küche mit Essplatz und Zugang in das Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC, Bad mit Fenster.

2. OG: Vorraum, Zugang auf die gartenseitige Terrasse, 1 Schlafzimmer, zwei Schlafzimmer (derzeit zusammengelegt), 1 Bad, Vorbereitung für getrennte Toilette.

UG: Keller mit 3 zentral begehbaren Räumen mit Fenstern und Tageslicht!

Eigener **Brunnen** im Garten.

Kaufpreis: Euro 449.000,00

Verfügbar: ab sofort

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Vertragsserrichtung: 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt + Barauslagen

Für eine Besichtigung oder weitere Fragen steht Ihnen Frau Zens unter 0664 78 78 079 oder per Mail an a.zens@ringsmuth.at zur Verfügung.

Der Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns

namhaft gemachten Objektes, eine Vermittlungshonorar in der jeweils ausgewiesenen Höhe in Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr. 262 und 297/1996 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <3.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap