

**? Letzte Change! Ab dem 15. Februar 2026 wird der Kaufpreis um EUR 30.000,00 erhöht! ->TRAUMHAFTES ERSTBEZUGS-EINFAMILIENHAUS in GERASDORF mit 4 ZIMMER, GARAGE, GARTEN, TERRASSE**



Wohnbereich: KI generiert Einrichtung

**Objektnummer: 25777**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	215,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	529.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	9,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG











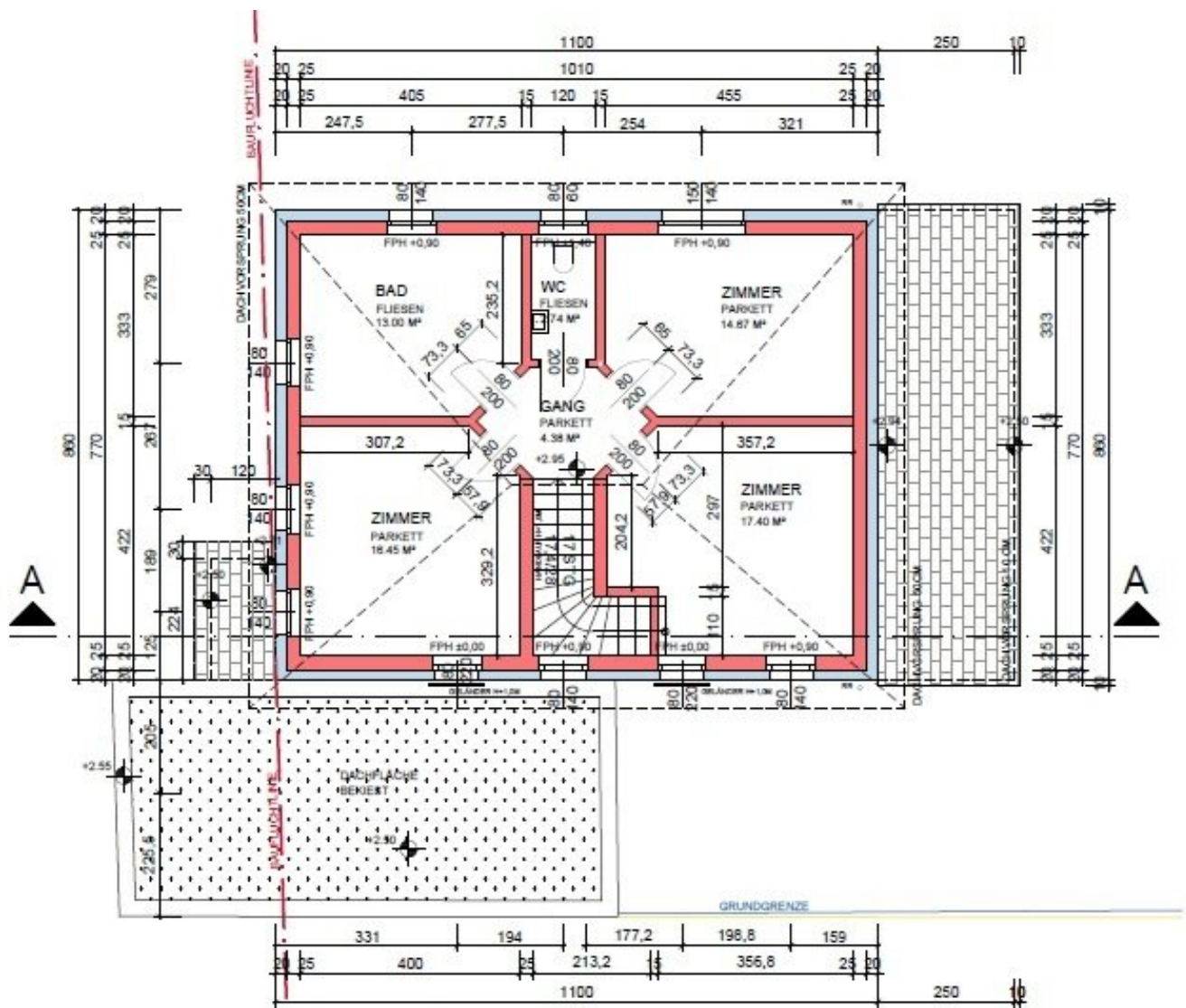












OBERGESCHOSS M 1:100

# Objektbeschreibung

## Zum Haus

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2201 Gerasdorf bei Wien!** Dieses **bezaubernde "Erstbezugs-Einfamilienhaus"** bietet Ihnen nicht nur die **perfekte Kombination** aus **modernem Wohnkomfort** und **naturnaher Umgebung**, sondern auch die Möglichkeit, **Ihren Traum vom Eigenheim** zu verwirklichen.

Mit einem **großzügigen Platzangebot** von **ca. 140 m² Wohnfläche** und **vier** lichtdurchfluteten **Zimmern** ist dieses Haus ein **wahres Juwel** für Familien und Paare, die **Wert auf Raum und Qualität** legen. Der **Erstbezug garantiert** Ihnen, dass alles **frisch und neu** ist, sodass Sie **sofort einziehen** und sich **wohl fühlen** können.

Die **offene Wohnküche** lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig das gesellige Miteinander genießen. Die **beiden modernen Badezimmer** sind mit **Fenstern** ausgestattet und bieten Ihnen sowohl eine **Badewanne** als auch die Möglichkeit, sich in Ruhe zurückzuziehen.

Der **Garten** ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie **entspannte Stunden** im **Freien** auf Ihren **beiden Terrassen**, die in den **Ost- und Südbereich** ausgerichtet sind. Ob Sie morgens bei einem Kaffee die Sonne genießen oder abends bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen – hier finden Sie Ihre **persönliche Oase der Ruhe**.

Die **hochwertigen Materialien**, wie Fliesen und Laminat, sowie die **Fußbodenheizung**, die von einer **Luftwärmepumpe** versorgt wird, sorgen dafür, dass Sie sich in **jedem Raum wohlfühlen**.

Die **Lage in Gerasdorf bei Wien ist ideal**. Sie profitieren von einer **hervorragenden Verkehrsanbindung** durch die **Busverbindungen**, die Ihnen eine schnelle **Erreichbarkeit der Großstadt Wien** ermöglichen. Zudem befinden sich **Supermärkte** und das **fünf größte Einkaufszentrum G3** in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle täglichen Besorgungen problemlos erledigen können.

Mit einem **Kaufpreis von EUR 529.990,00** bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine **Investition in Ihre Zukunft**.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Lassen Sie sich von diesem **einzigartigen Angebot** begeistern und erleben Sie Ihr **neues Leben** in einem der **schönsten Wohngebiete** Niederösterreichs.



## **Anschlüsse**

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

## **Lage**

Gerasdorf bei Wien liegt in Niederösterreich an der nördlichen Wiener Stadtgrenze. Die Fläche der Großgemeinde Gerasdorf umfasst 35,2 Quadratkilometer. 1,17 Prozent der Fläche sind bewaldet.

## **Verkehrsanbindung**

Mit dem Bus gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, oder zum Bahnhof Floridsdorf.

Mit dem Auto benötigt man ca. 3 Minute bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 2,2 km). Auf der Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 5 Minuten.

## **Geschichtliches**

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegt Gerasdorf. 1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde – mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich – wieder selbständig.

Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätionsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim

Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 Luftflotte) stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

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

**Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!**

## **Übergabe**

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung.

## **Weitere Details**

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

„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 ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## **Rechtliche Info**

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014



ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <4.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap