

**EXKLUSIVES FAMILIENANWESEN MIT
BÜROMÖGLICHKEIT NÄHE WIEN - 8 ZIMMER,
WINTERGARTEN, BÜRO, POOL, FITNESS**



Objektnummer: 4644

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Bürofläche:	160,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	985.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 660 651 38 29
F +43 1 470 39 55 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

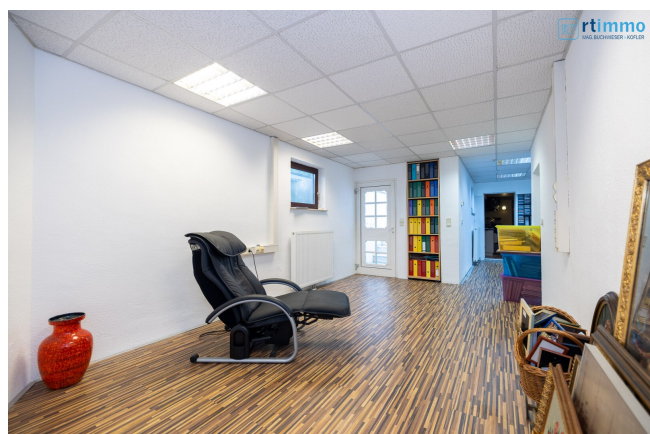




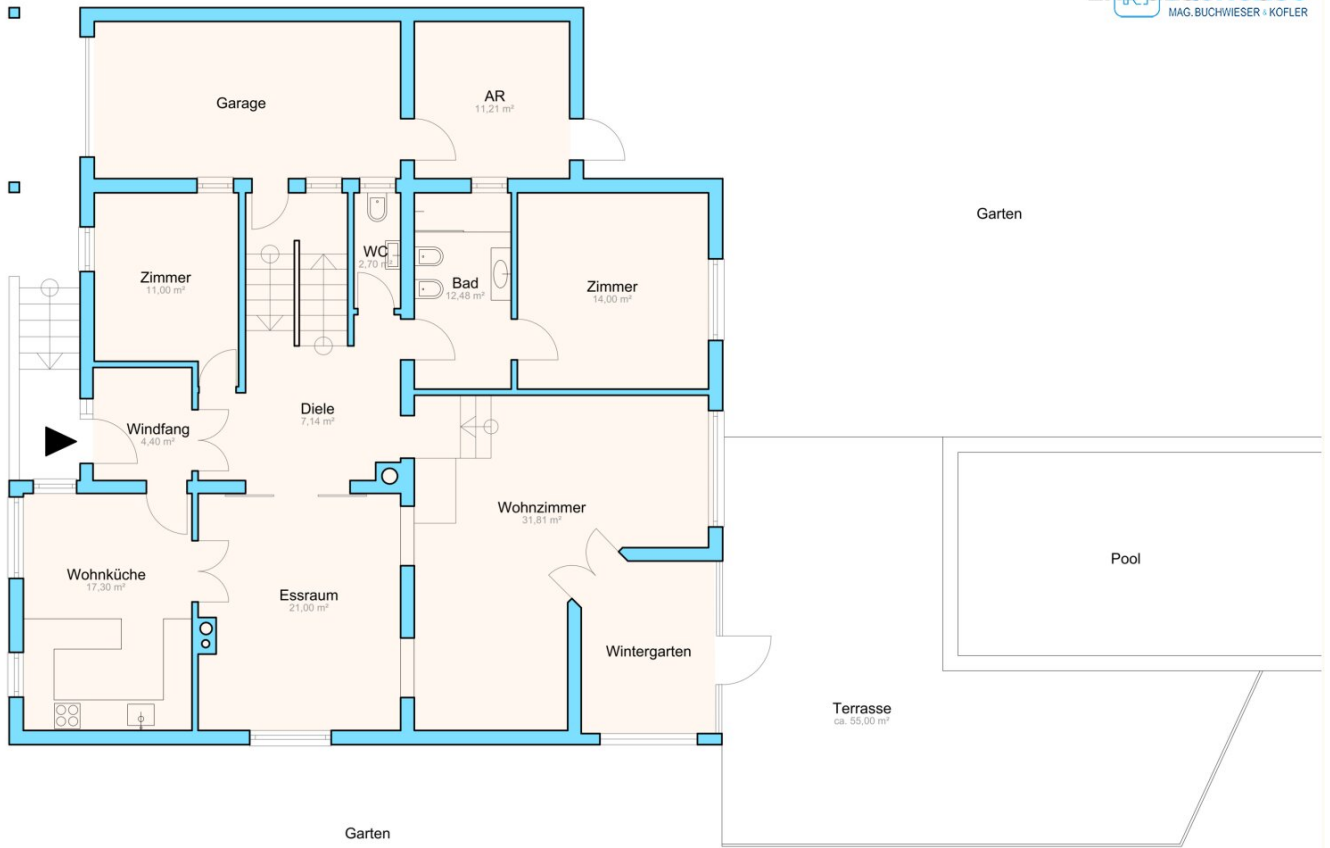


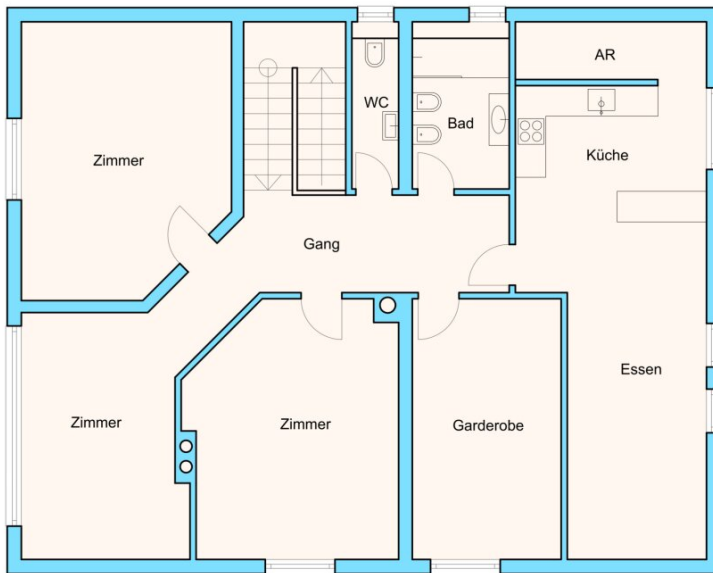


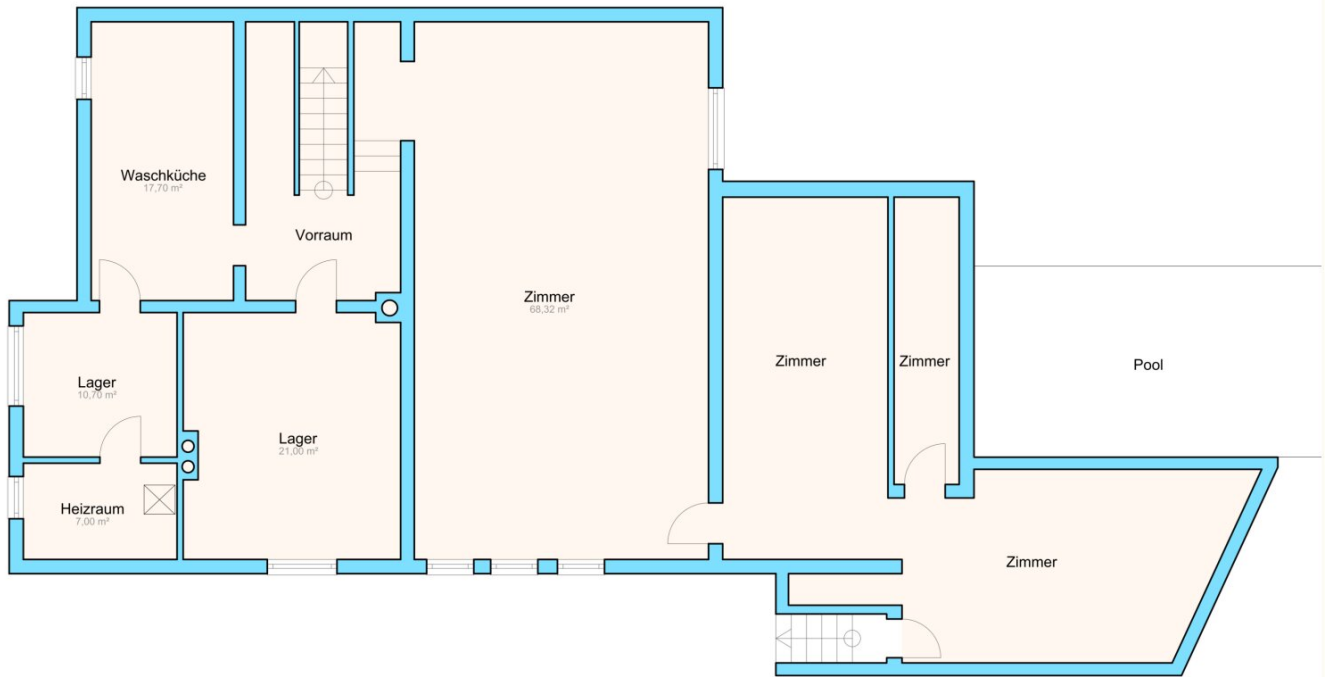












Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende **Familienhaus** (Baujahr 1983, saniert/umgebaut **1999**) befindet sich auf einem großzügigen, **684 m²** großen Grundstück in attraktiver Lage vor den Toren Wiens. Mit einer Wohnfläche von ca. **240 m²** über zwei Etagen bietet diese Immobilie außergewöhnlich viel Raum und Flexibilität – ideal für eine große Familie oder die Kombination aus stilvollem Wohnen und repräsentativem Firmensitz.

Die Highlights des Anwesens:

- **Wohnfläche und Raumaufteilung:** Die 240 m² Wohnfläche verteilen sich auf **8 Zimmer** plus Nebenräume. Dazu gehören ein Vorzimmer, ein Schrankraum und ein Fitnessraum. Die Immobilie verfügt über eine vollausgestattete Hauptküche sowie eine separate Teeküche (Markengeräte, 3 Jahre alt), 3 WCs und 2 hochwertig ausgestattete Badezimmer.
- **Vielseitiger Wohnkeller:** Der zusätzliche, ca. **160 m²** große Wohnkeller mit separatem Eingang bietet sich perfekt für die Nutzung als **Büro, Praxis oder Atelier** an (ehemaliges Tonstudio). Er beherbergt zudem eine Waschküche und diverse Nebenräume.
- **Wellness und Erholung:** Genießen Sie den **Wintergarten**, die weitläufige Terrasse und den **überdachten, beheizbaren Pool (8 x 4 Meter)**, der das ganzjährige Schwimmen ermöglicht.
- **Außenbereich:** Der liebevoll gestaltete Garten umfasst einen Brunnen, ein Bewässerungssystem und eine Gartenhütte.
- **Ausstattung & Technik:** Die Immobilie ist **teilmöbliert** und besticht durch hochwertige Böden (Parkett, Stein, Marmor). Die Holzfenster verfügen über Doppelverglasung und Außenjalousien. Beheizt wird das Haus über eine **Gas-Zentralheizung** und zusätzlich über einen gemütlichen **Kachelofen**. Eine **Alarmanlage**, teilweise Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen für Komfort und Sicherheit.
- **Parken:** Eine Garage und ein Stellplatz am Grundstück sowie öffentliche Stellplätze vor dem Haus sind vorhanden.

Kosten

985.000 EUR Kaufpreis Wohnung

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap