Exklusives Neubau-Doppelhaus mit Keller & 210 m² Gesamtnutzfläche



Objektnummer: 4866 Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2201 Gerasdorf bei Wien

3

3

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:140,00 m²Nutzfläche:210,00 m²

Zimmer: Bäder: WC:

Keller: 70,00 m² **Kaufpreis:** 649.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +4369913434730 H +4369913434730





















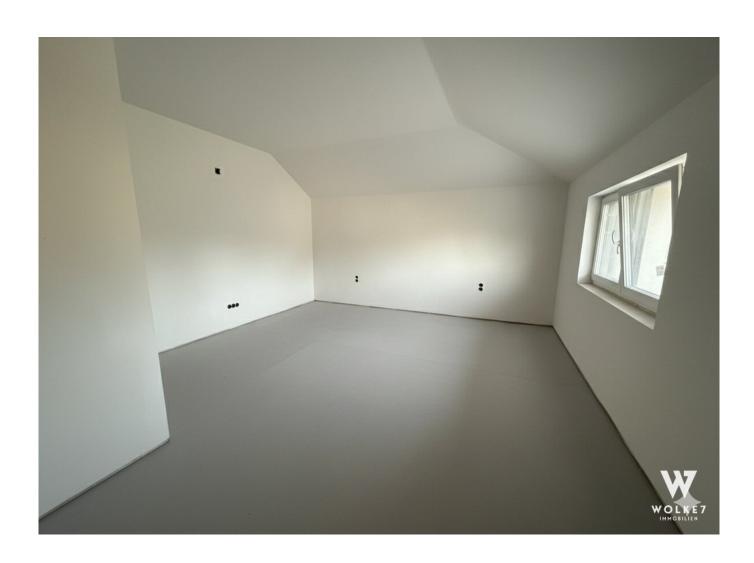














Objektbeschreibung

Mehrwertsteuer ausweisbar

In der begehrten Lage von Gerasdorf / Kapellerfeld gelangt diese hochwertige Doppelhaushälfte zum Verkauf. Die rechte Einheit (TOP 2) besticht durch moderne Architektur, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine außergewöhnliche Lichtführung auf allen Ebenen – vom Erdgeschoss bis hin zum vollwertig nutzbaren Wohnkeller.

TOP 1 ist aktuell reserviert.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 210 m² Gesamtnutzfläche
- Vollwertiger Wohnkeller mit Tageslicht & eigenem Eingang ideal für Büro, Praxis, Atelier oder Gäste
- Großzügige 63 m² Wohnküche mit flexibler Küchenpositionierung
- Massivbauweise ohne Trockenbau durchgehende Baumeisterqualität
- Hochwertige Planung mit renommiertem Architekten
- Belagsfertige Ausführung sofort startklar für Ihre individuelle Innenraumgestaltung
- Genehmigte Pooleinreichung
- Vorbereitung für Klimaanlage & E-Ladestation
- Zwei getrennte Eingänge perfekt für Arbeiten & Wohnen unter einem Dach

Raumaufteilung & Flächen

Keller - ca. 70 m²

Hochwertig ausgeführt, belichtet & gewerblich nutzbar

• Zimmer 1: ca. 30 m²

- Zimmer 2: ca. 20 m²
- Zimmer 3: ca. 5 m²
- Bad/WC: ca. 10 m²
- Technikraum: ca. 5 m²
- Vorraum
- Separater Außenzugang ideal für Home-Office, Kundenverkehr oder Einliegerbereich

Erdgeschoss – ca. 70 m²

- Große Wohnküche mit ca. 63 m²
 - zwei mögliche Küchenbereiche
 - optionales zusätzliches Zimmer realisierbar
- Arbeitsraum: ca. 3 m²
- Vorraum + WC: ca. 5 m²
- Zwei südseitige Terrassen (2 m² + 10 m²)
- Garten: ca. 150 m²
- Zwei Stellplätze, Carport möglich (breite Einfahrt)

Dachgeschoss - ca. 70 m²

- Schlafzimmer mit ca. 15 m² / 21 m² / 24 m²
- Großes Badezimmer mit Fenster
- Zusätzlich separates WC
- Vorraum: ca. 5 m²

Baubeschreibung – Hochwertige Baumeisterqualität

- Fertigstellung: Winter 2025 (Fertigstellungsmeldung im Zuge des Verkaufs)
- Massivbauweise alle Innenwände aus Ziegel, kein Trockenbau
- Präzise Ausführung in Kooperation mit renommierter regionaler Baufirma
- Planung in Zusammenarbeit mit namhaftem Architekten
- PREFA-Blechdach
- Dreifachverglaste Kunststofffenster in Anthrazit-Holzstruktur
- Hörmann-Eingangstüren
- Gas-Kombitherme + großer Warmwasserspeicher
- Zusätzlich Pelletsbetrieb möglich
- Wärmepumpen-Umbau technisch vorbereitet
- Vorbereitung f
 ür Klimaanlage und E-Ladestation
- Wärmedämmende Fassade
- Aluminium-Beschattung optional nachrüstbar
- Zwei vollständig getrennte Eingänge
- Pooleingabe genehmigt

Fertigstellungsgrad - Belagsfertig

Das Haus wird belagsfertig übergeben.

Bereits vollständig abgeschlossen:

- Innenwände und Ausmalung
- Haustechnik

- Sanitär-Rohinstallationen
- Alle technischen Befunde positiv abgenommen

Noch ausstehend:

- Bodenbeläge
- Innentüren

Auf Wunsch kann eine **schlüsselfertige Übergabe** organisiert werden – dank professioneller Zusammenarbeit mit Baufirma und Architekt jederzeit realisierbar.

Besondere Merkmale

Dieses Objekt überzeugt durch klare Linien, großzügige Raumachsen und perfekt abgestimmte Fensterflächen, die für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung sorgen.

Der **belichtete Wohnkeller mit eigenem Eingang**, die flexible Raumgestaltung sowie die hochwertige Baumeisterqualität machen dieses Haus ideal für Familien, Unternehmer:innen und alle, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: +43 699 134 34 730

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Hinweis zur Darstellung der Immobilie

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu

sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <3.500m Klinik <5.000m 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 <3.000m Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <6.000m U-Bahn <5.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap