

**Einfamilienhaus auf großem Eckgrundstück Nähe Wien!**



**Objektnummer: 7939/2300162364**

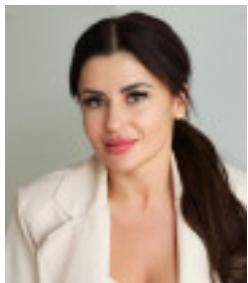
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	142,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	551,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

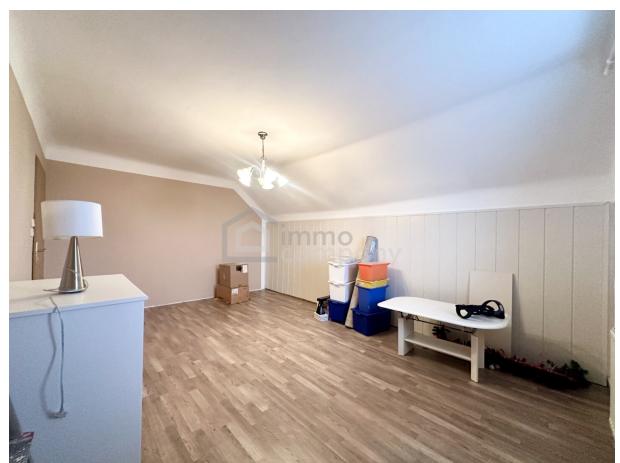
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Brenkusova**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

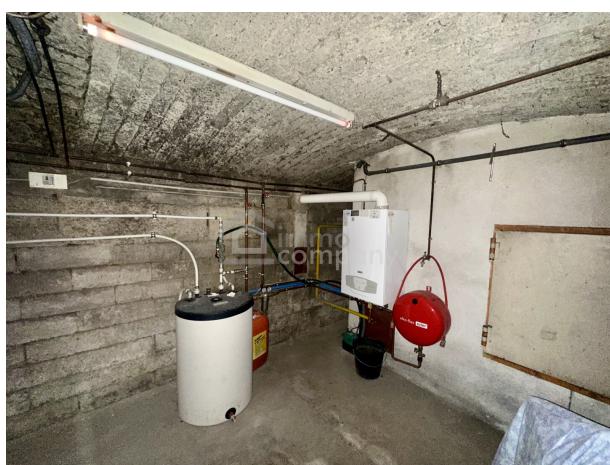


















**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

  
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs bietet Ihnen auf großzügigen Eckgrundfläche 911 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehr und liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung, die Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur bietet.

Mit einer Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup> und extra ca. 30m<sup>2</sup> gebautes Gartenhäuschen & Werkzeughaus bietet dieses Haus ausreichend Platz für die gesamte Familie. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihren Liebsten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Wohn- und Arbeitszimmer, Spielzimmer für die Kinder oder Rückzugsort – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenssituation.

Der große Garten ist eine Oase der Ruhe und Entspannung, die zum Verweilen einlädt. Genießen Sie den Blick ins Grüne und verbringen Sie unvergessliche Stunden im Freien. Ob beim Grillen mit Freunden, beim Spielen mit den Kindern oder beim Entspannen nach einem langen Tag – dieser Garten wird schnell zu einem zentralen Ort in Ihrem Leben.

Die Immobilie ist geschmackvoll ausgestattet und wurde vor circa 3 Jahren renoviert. Die Fenster wurden vor ca. 8 Jahren getauscht, das Dach und die Fassade wurden vor ca. 20 Jahren erneuert . Die Hauptsicherungskasten wurde auch vor 4 Jahren getauscht.

Die Fliesen und das elegante Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch einladend und perfekt für gesellige Kochabende.

Das Haus verfügt über zwei Bäder, die beide mit Fenstern ausgestattet sind. So können Sie tagsüber natürliches Licht genießen. Das eine Bad ist mit einer Badewanne und das andere mit einer Dusche ausgestattet, sodass für jeden Geschmack und jede Situation die passende Lösung bereitsteht. Die drei WCs sorgen zudem für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt sich bequem regulieren.

Gerasdorf bei Wien bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar und runden das Angebot ab.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Einfamilienhaus verzaubern und werden Sie Teil dieser wunderbaren Nachbarschaft!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap