

**FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT
ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN GERASDORF BEI WIEN
ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618707

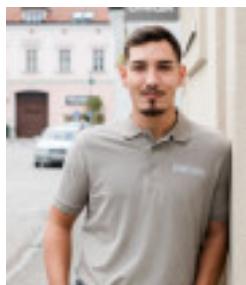
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,01 m ²
Nutzfläche:	202,81 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	472,00 m ²
Keller:	75,80 m ²
Heizwärmebedarf:	330,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,27
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luka Milivojevic

IMMO-GITH GmbH
Franz-Josef-Straße 5 / DG
2380 Perchtoldsdorf

T +43 676 320 37 04
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur



Pani Kovar
Gelegenes Handwerk

ALLES
AUS EINER HAND

VON DER PLANUNG BIS ZUR FÖRDERUNG



Bestpreisgarantie
attraktive FÖRDERUNG
für Heizungstausch
Meisterbetrieb

EXPERTE
HEIZUNGSTAUSCH & HAUSTECHNIK

www.pani-kovar.at - +43 (0) 2732 / 82312

IMMO GITH

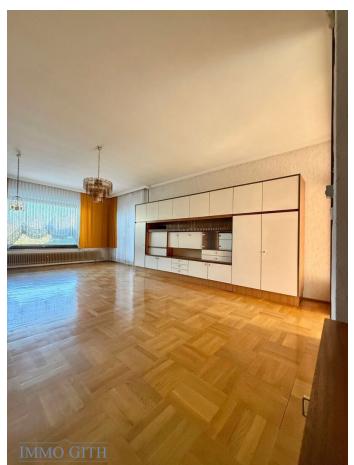




IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH





IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH

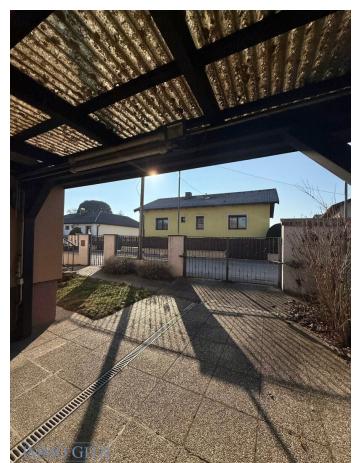


IMMO GITH













IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO GITH



IMMO-GITH



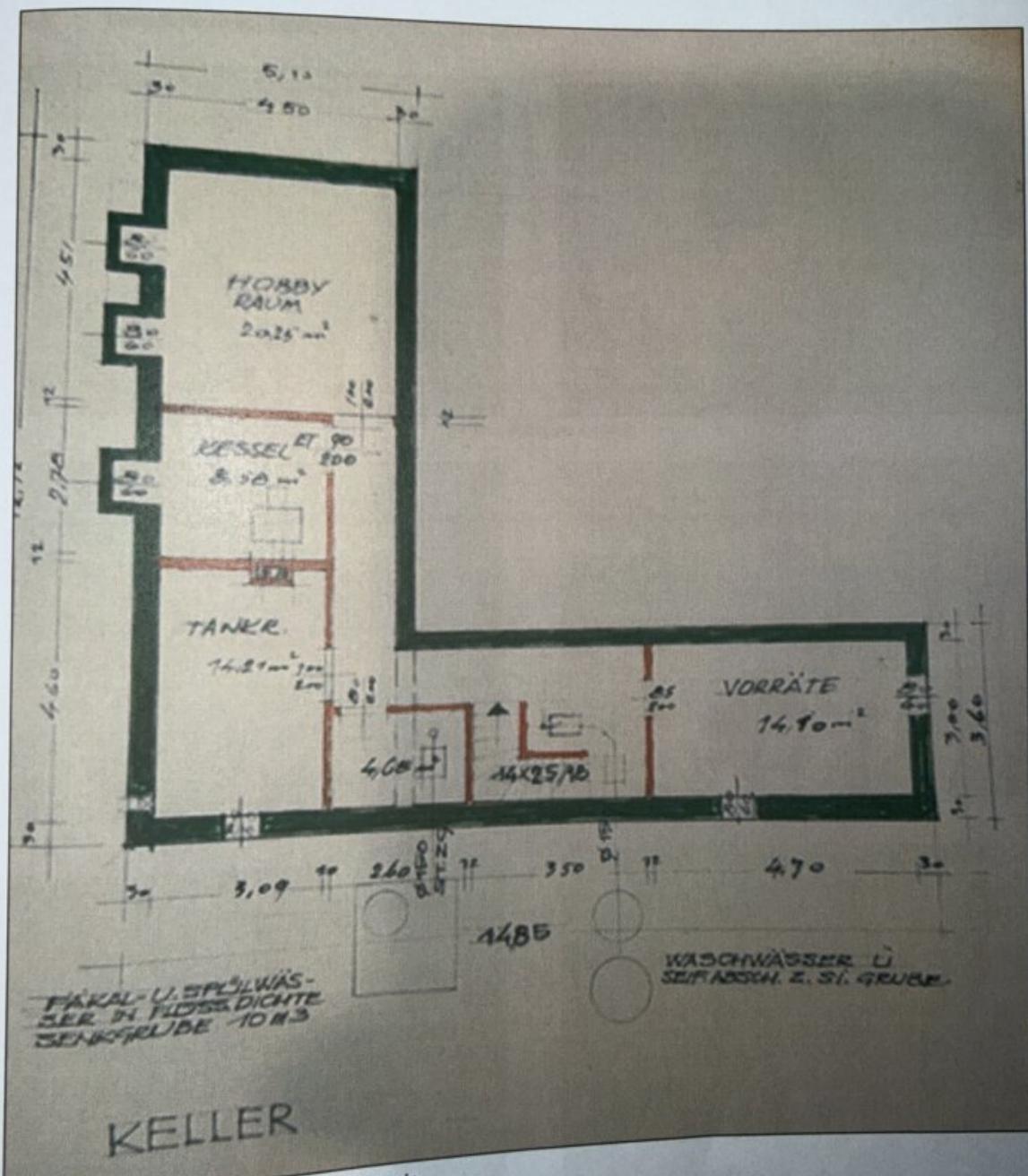
IMMO-GITH



IMMO-GITH

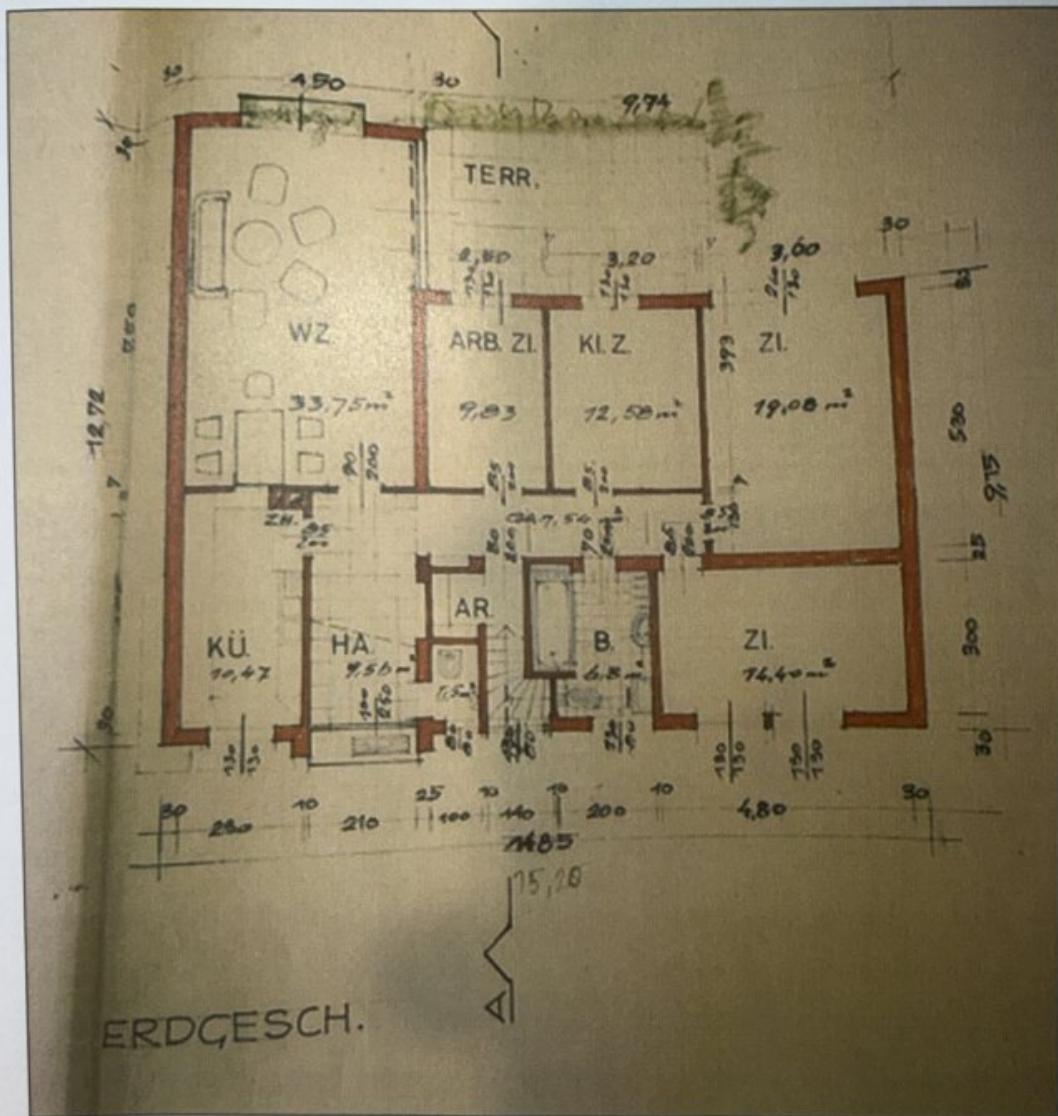


Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Grundriss Kellergeschoß, Quelle: Auftraggeberin

4.5. Gebäudepläne (auszugsweise)



Grundriss Erdgeschoß. Quelle: Auftraggeberin

Objektbeschreibung

FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN GERASDORF BEI WIEN ZU KAUFEN!

Dieses Einfamilienhaus in **Gerasdorf bei Wien** bietet eine hervorragende Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und dieses nach ihren persönlichen Vorstellungen modernisieren möchten. Großzügige Flächen, ein gut nutzbarer Grundriss und ein schöner Garten schaffen beste Voraussetzungen für ein langfristiges Familienzuhause.

Gerasdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im nördlichen Wiener Umland. Die Nähe zu Wien, eine gute Verkehrsanbindung sowie ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Hier verbindet sich **Lagequalität mit Entwicklungspotenzial** – ideal für alle, die ein Haus nicht von der Stange suchen, sondern gestalten wollen.

Eckdaten

- Grundstück ca. **633 m²**
- Garten ca. **472 m²**
- Wohnnutzfläche ca. **202,81 m²**
- Terrasse ca. **20,85 m²**
- großzügige Raumstruktur
- familienfreundliche Wohnlage

Erdgeschoss (ca. 127 m²)

Das Erdgeschoss bildet die Hauptwohnebene des Hauses. Hier befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, die Küche, 3 Schlafzimmer sowie ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet, sowie ein getrenntes WC. Die funktionale Raumauflteilung bietet viele Möglichkeiten, moderne Wohnkonzepte umzusetzen – vom offenen Familienbereich bis zu separaten Arbeits- oder Kinderzimmern.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen angenehmen Übergang in den Garten.

Keller (ca. 76 m²)

Der Keller bietet umfangreiche Nutzflächen und vielseitige Einsatzmöglichkeiten – ideal für Hobby, Stauraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Hauswirtschaft. Durch die solide Struktur eignet sich diese Ebene perfekt zur Ergänzung des Wohnraums.

Garten

Der rund **472 m² große Garten** bietet viel Platz für Spiel, Erholung und individuelle Gestaltung. Ob Spielbereich, gemütliche Terrasse, Hochbeete oder Rückzugszonen – hier lässt sich ein echtes Familienparadies schaffen.

Modernisierung & Technik

Das Haus befindet sich in einem Zustand, der **zeitgemäße Modernisierungen** vorsieht – insbesondere im Bereich Haustechnik.

Die bestehende **Ölheizung ist zu ersetzen und auf ein modernes, zeitgemäßes Heizsystem umzustellen.** *Aktueller Energieausweis ist in Erstellung!*

Hierbei profitieren Käufer von einer besonderen Möglichkeit:

Unser erfahrener Partnerbetrieb **Pani Kovar – Experte für Heizungstausch & Haustechnik** begleitet Sie auf Wunsch **von der Planung bis zur Umsetzung**, inklusive:

- Beratung zum passenden, zukunftsfähigen Heizsystem
- kompletter Abwicklung des Heizungstausches
- Unterstützung bei **Förderungen und Zuschüssen**
- technische Gesamtlösungen „alles aus einer Hand“

So lässt sich der notwendige Umstieg von Öl auf eine moderne Heizlösung professionell, planbar und förderoptimiert umsetzen.

Lage & Infrastruktur

Gerasdorf bei Wien überzeugt durch seine Nähe zur Hauptstadt und eine sehr gute Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld und schneller Wien-Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Kosten

Der Kaufpreis beträgt € 495.000,-

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihr neues Haus in Gerasdorf bei Wien zeigen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap