

**Geht nicht - gibts nicht, sichern Sie sich Ihre Förderung
um 1%!**



Balkon

Objektnummer: 1172

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| Baujahr: | 2003 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 78,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 6,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 65,40 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 299.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

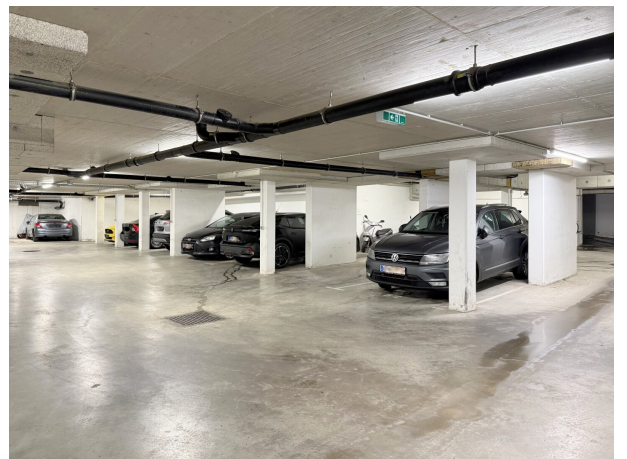
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

















Objektbeschreibung

Am Rande von Wien, im Gerasdorfer Ortsteil Oberlisse, findet sich diese hübsche Wohnung – ganz anders als die klassischen 08/15-Geschichten. Erbaut im Jahr 2003, ohne in der Geometrie Kompromisse einzugehen. Kein Rechteck, kein Raster und schon gar kein Standard.

Und vor allem kein Standard in Sachen Finanzierung. Hier können Sie, wenn Sie förderungswürdig sind, eine Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 46.000,-- zu einem großartigem Zinssatz von 1% fix übernehmen. Ja, Sie haben richtig gelesen, ohne großartige Bankenprüferei sind Sie hier mit dabei. Und ist ein großer Teil vom gesamten Preis abgedeckt.

Doch jetzt mal zurück zur Wohnung:

Vom zentralen Vorzimmer aus fächern sich die Räume strahlenförmig auf – wie ein Kristall mit weichen Kanten. Hier herrscht kein Schema F, sondern ein Grundriss mit eigenem Rhythmus. Und genau das spürt man. Hier bewegt sich die Architektur, hier entsteht Atmosphäre durch Winkel und Linien.

Das Wohnzimmer liegt rechter Hand und ist in seiner Form alles andere als gewöhnlich. Durch seine leichte Zuspitzung und die klare Gliederung wirkt es lebendig und dennoch strukturiert. Der Essbereich fügt sich harmonisch ein, ohne dem Wohnteil Konkurrenz zu machen. Man kann hier Gäste empfangen, zusammensitzen, lachen – oder einfach nur einen ruhigen Abend verbringen. Der Balkon schließt direkt an und erweitert den Raum nach draußen, fast wie eine natürliche Verlängerung des Wohnens.

Und dann die Küche. Separat gelegen, angenehm für sich. Kein Durchgangsraum, sondern ein eigener Kosmos. Die Granitarbeitsflächen geben ihr Erdung – solide, wertig, beständig. Gleichzeitig ist genug Platz vorhanden, damit hier nicht nur gekocht, sondern auch geliebt wird. Man stellt die Einkäufe ab, beginnt zu schneiden, kommt ins Gespräch – und irgendwann merkt man, dass der Abend längst begonnen hat.

Zurück im Zentrum der Wohnung – dem großzügigen Vorzimmer – zeigt sich noch einmal, wie besonders dieser Grundriss ist. Kein enger Verteiler, kein schmaler Gang, sondern ein echtes Herzstück, von dem aus sich alles entfaltet. Hier kommt man an. Und entscheidet sich intuitiv, wohin es weitergeht.

Geradeaus öffnet sich das Elternschlafzimmer. Ein Raum, der angenehm zurückgenommen liegt und dadurch eine fast selbstverständliche Ruhe ausstrahlt. Kein Durchgang, kein Vorbeigehen – sondern ein Ort, der für sich steht. Man stellt sich ein Bett hinein, vielleicht zwei Nachttische, ein weiches Licht am Abend – und merkt schnell, wie selbstverständlich hier Entspannung einzieht.

Links davon befindet sich das Kinderzimmer. Ebenso gut geschnitten, hell und freundlich. Kein komplizierter Winkel, sondern ein Raum, der sich anpasst – heute Spielzimmer, morgen Rückzugsort, irgendwann vielleicht Homeoffice. Einer dieser Räume, die mit dem Leben mitgehen, ohne sich aufzudrängen.

Das Badezimmer liegt angenehm eingebettet im Grundriss – hell durch das runde Fenster, das fast wie ein kleines Bullauge wirkt und Tageslicht hereinholt. Gerade diese Form gibt dem Raum etwas Eigenes, beinahe Verspieltes. Die Kombination aus Blau und Weiß wirkt frisch und zeitlos. Hier beginnt der Morgen mit natürlichem Licht – und endet ebenso ruhig. Waschmaschine und Stauraum sind harmonisch integriert, nichts wirkt hineingestellt oder improvisiert.

Was diese Wohnung besonders macht, liegt nicht allein in ihrem ungewöhnlichen Grundriss.

Es ist das perfekte Zusammenspiel.

Die Winkel, die Linien, die Art, wie sich die Räume um ihre Mitte herum entfalten – all das schafft eine Atmosphäre, die man schwer in Quadratmeter fassen kann. Es ist kein starres Wohnen, kein gerader Korridor mit abgehenden Türen. Es fühlt sich vielmehr an, als wäre alles organisch gewachsen – nicht gegen das Leben, sondern mit ihm.

Man geht durch die Wohnung und merkt, dass sie stets gut behandelt wurde. Wertig erhalten, mit einem Blick für Details. Diese Wohnung ist nicht einfach nur eine Wohnung. Sie ist ein Zuhause.

Und draußen? Draußen sind die Wege kurz. Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, Anbindung – alles liegt angenehm nahe, ohne dass man mitten im Trubel wohnt. Man lebt ruhig und doch verbunden.

Ein Garagenplatz gehört selbstverständlich dazu – praktisch, ja. Aber vor allem bequem. Und Bequemlichkeit ist manchmal mehr wert, als man denkt.

Diese Wohnung ist nichts für Menschen, die das Übliche suchen.

Sondern für jene, die Charakter schätzen und ein Zuhause möchten, das nicht austauschbar ist.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Preis: € 299.000,-- zzgl. Wohnbauförderung € 46.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at