

**Wohnen im Grünen mit guter Anbindung in 1220 Wien -  
Charmantes Reihenhaus mit Garten & Sauna | Nähe  
Bahnhof Gerasdorf**



**Objektnummer: 5179**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	61,30 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	56,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	479.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	231,00 €
<b>USt.:</b>	26,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Bennet Varughese**

☎ +43 664 3837 374

✉ b.varughese@w7.immo

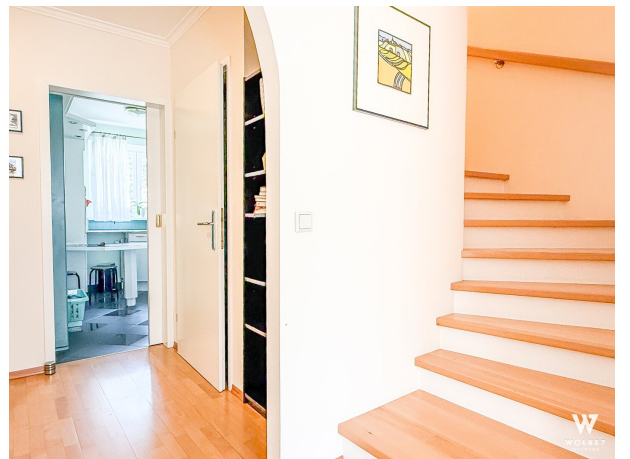


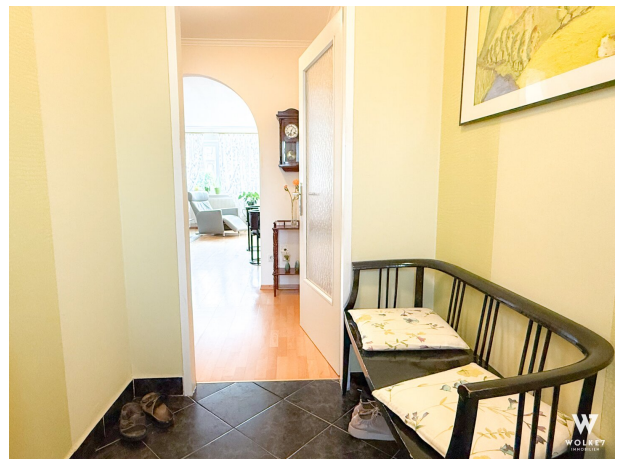
**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

Auf rund **107,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen mit eigenem Garten genießen möchten.

Besonders hervorzuheben ist die **umfassende Sanierung der gesamten Anlage im Jahr 2026**, durch die das Gebäude technisch und energetisch auf einen modernen Stand gebracht wurde.

Der **Eigengarten** lädt zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Grillabenden ein, während der **beheizte Keller mit Sauna und Dusche** eine eigene kleine Wellness-Oase bietet.

## Key Facts

- **Wohnfläche:** ca. 107,72 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Ebenen:** Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden, Keller
- **Aufteilung:**
  - **Erdgeschoss:**
    - Separates Vorzimmer
    - Separate Toilette
    - Separate Küche
    - Abstellraum

- Großzügiges Wohnzimmer
- Direkter Zugang zum **privaten Garten**
- **Obergeschoss**
  - 3 Schlafzimmer
  - Badezimmer
  - Separate Toilette
- **Keller**
  - 2 Räume
  - Sauna
  - Dusche
- Dachboden
  - Ausbaupotential
- **Garage** kann im Haus günstig angemietet werden

## **Sanierung der Anlage (2026)**

Die Wohnanlage wurde umfassend modernisiert:

- Fassadensanierung inklusive Dämmung
- Dachsanierung
- Dachbodenisolierung und neue Dachhaut
- Neue **dreifachverglaste Fenster**
- Neue **Eingangstür**

Diese Maßnahmen sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz, erhöhten Wohnkomfort.

Bei Wunsch besteht die Möglichkeit, eine **Photovoltaikanlage** und eine **Luftwärmepumpe** nachzurüsten.

## Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre **hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung**. Sowohl Nahversorgung als auch Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kürzester Zeit erreichbar.

Der **Bahnhof Gerasdorf** befindet sich nur etwa **2 Gehminuten entfernt** und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Wien.

Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung: Ein **SPAR** ist in etwa **2 Autominuten** erreichbar, ein **Hofer** in rund **3 Autominuten**. Auch die **Raiffeisen-Regionalbank** befindet sich nur etwa **2 Autominuten entfernt**.

Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der **Gerasdorfer Badeteich** ist in rund **4 Autominuten** erreichbar und bietet im Sommer eine perfekte Möglichkeit zum Entspannen.

Familien profitieren zudem von der ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur:

- **Mittelschule Gerasdorf:** ca. **1 Gehminute**
- **Volksschule Gerasdorf:** ca. **4 Autominuten**
- **Kindergarten Oberlisse:** ca. **4 Autominuten**
- **Evangelisches Realgymnasium Donaustadt:** ca. **9 Autominuten**

Diese Kombination aus **ruhigem Wohnumfeld, schneller Wien-Anbindung und hervorragender Infrastruktur** macht die Lage besonders attraktiv.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 479.900,-**

**Betriebskosten: ca. € 471,22**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap