

**Saniere das Haus und mach was daraus |  
Südwest-Terrasse | vollunterkellert | Garage | ausbaubarer  
Rohdachboden**



Außenansicht

**Objektnummer: 16790**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



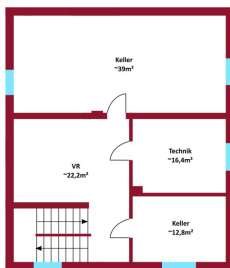
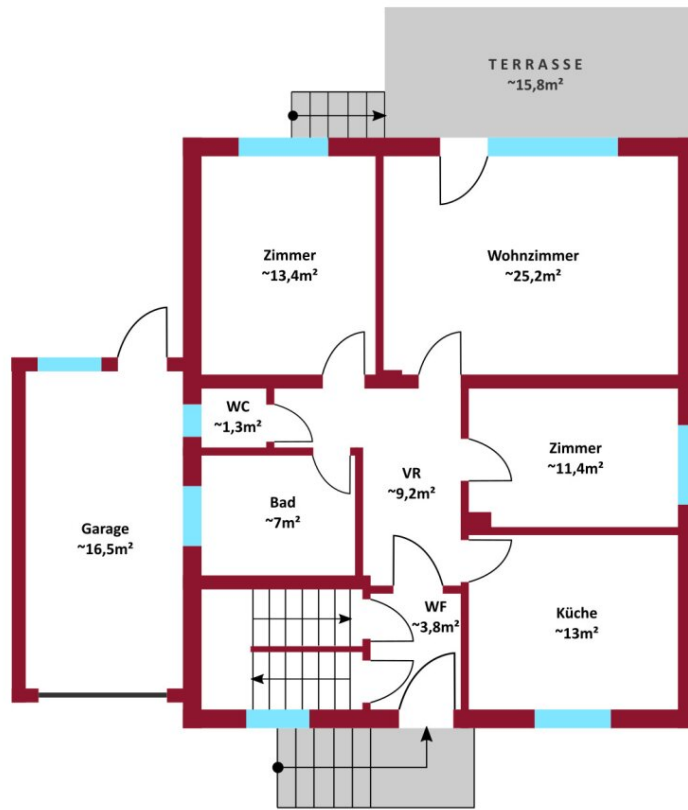
**Bettina Holzinger**

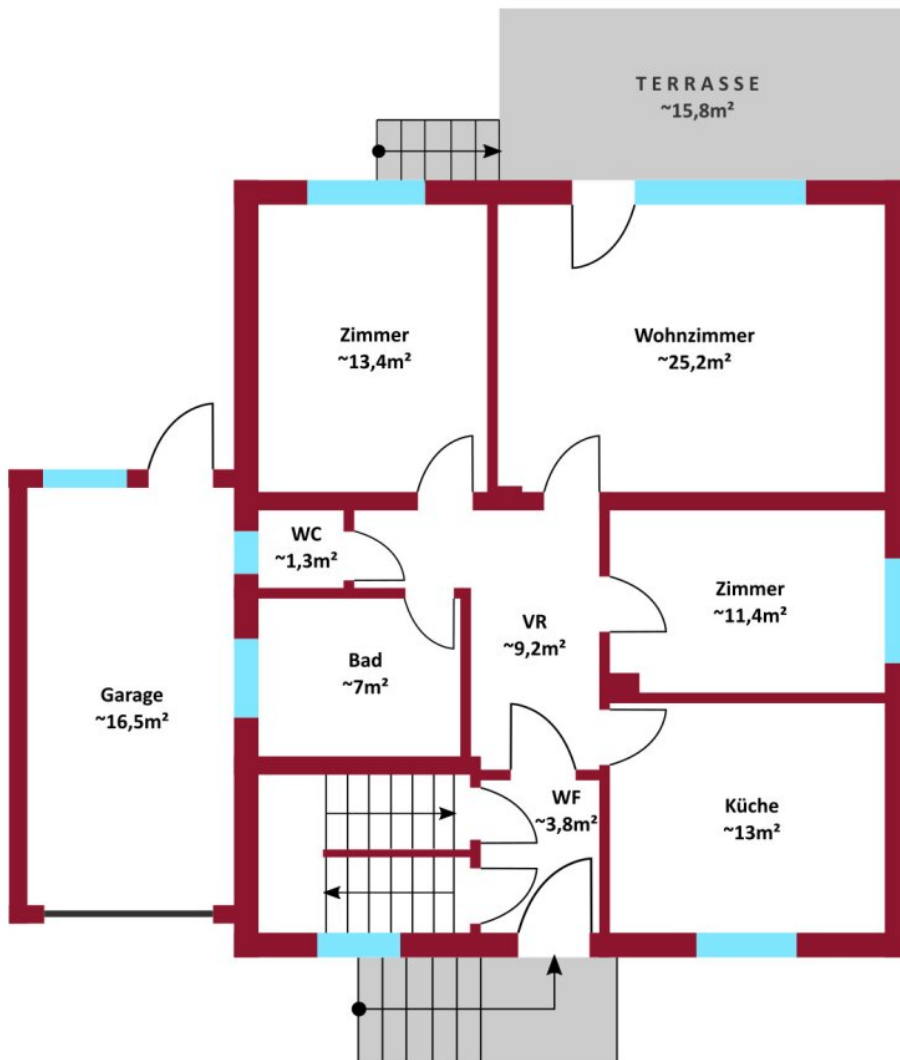
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

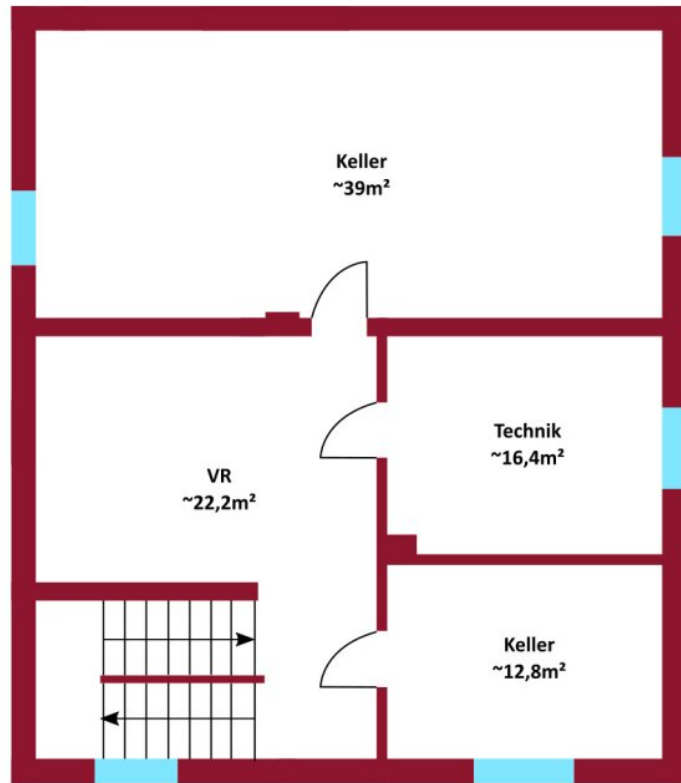
T +43 1 3709098  
H +43 664 3582426











# Objektbeschreibung

## Sanieren, gestalten, verwirklichen – Ihr Haus mit Potenzial nahe Wien

Es erwartet Sie dieses attraktive **Grundstück mit ca. 439 m<sup>2</sup>**, darauf befindet sich ein **charmanten, noch erweiterbares Haus mit Sanierungsbedarf aus den 1980er-Jahren, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.**

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer, ein separates WC sowie direkten Zugang zur Terrasse (ca. 16 m<sup>2</sup>). **Die südwestliche Ausrichtung von Terrasse und Garten sorgt für optimale Lichtverhältnisse und lädt dazu ein, den Außenbereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.**

Das Haus ist vollunterkellert (ca. 84 m<sup>2</sup>) und bietet dadurch großzügigen zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus steht ein **Rohdachboden mit weiterem Ausbaupotenzial** zur Verfügung. Eine **Garage** sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf dem Grundstück.

**OPEN HOUSE - Besichtigungen am 14.04.2026, zwischen 17:30-18.30 Uhr – bitte um Voranmeldung. Im Anschluss haben Sie die Möglichkeit, Ihr Angebot unkompliziert über ein digitales Angebotsverfahren abzugeben: transparent und einfach; Digitales Angebotsverfahren = keine Versteigerung!**

### Daten im Überblick:

- Grundstück: ca. 439 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche EG: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 16 m<sup>2</sup>

- ausbaubarer Rohdachboden ca. 84 m<sup>2</sup>

Gerne steht Ihnen **Herr Alexander Ringsmuth** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 676 842 055 100** zur Verfügung.

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

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