

## **Einfamilienraum - Zentral in Gerasdorf wohnen - öffentlich in nur 10 Minuten nach Wien**



**Objektnummer: 1901/67**

**Eine Immobilie von Conzeptio 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>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lukas Wüst

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Gemütlichkeit und besondere Details zu schätzen wissen. Schon beim Betreten spürt man, dass hier mit viel Liebe, Sorgfalt und einem guten Gespür für Materialien gestaltet wurde.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Wohnküche im charmanten Landhausstil. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und eleganter Stein-Arbeitsplatte verbindet praktischen Komfort mit einem warmen, wohnlichen Ambiente. Hier entsteht ein Ort, an dem man gerne gemeinsam kocht, isst, lacht und den Tag ausklingen lässt.

Der angrenzende Essbereich wird durch eine großzügige Einbauessecke mit Echtholzmöbeln der Firma **ANREI** besonders stilvoll ergänzt. Passend dazu wurde vom Tischler eine maßangefertigte Fensterbank in Eiche geschaffen — ein schönes Detail, das die Wertigkeit des Raumes unterstreicht und dem Wohnbereich eine natürliche, behagliche Note verleiht.

Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Blick auf die großzügige Terrasse mit italienischen Travertin-Steinplatten. Die hellen Natursteinflächen verleihen dem Außenbereich ein mediterranes, hochwertiges Erscheinungsbild und schaffen ein angenehmes Gefühl von Urlaub im eigenen Zuhause.

Der eigene Pool ist beleuchtet, mit einer hochwertigen Abdeckung ausgestattet und kann bei Bedarf ganzjährig beheizt werden. Ob ein erfrischender Sprung ins Wasser an heißen Sommertagen, ein entspannter Abend am beleuchteten Pool oder ein ruhiger Moment im Freien — dieser Bereich lädt dazu ein, das Leben zu Hause bewusst zu genießen.

Der kleine, aber liebevoll gestaltete Garten ist ein weiterer besonderer Rückzugsort. Verschiedene Obstbäume — darunter Apfel, Zwetschke, Feige, Maulbeerbaum und Kirschbaum — bringen Natürlichkeit, Farbe und saisonalen Genuss in den Alltag. Eine automatische Bewässerung, gespeist über einen eigenen Brunnen, sorgt dabei für Komfort und macht die Gartenpflege angenehm unkompliziert.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle, gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Alle Zimmer sind mit begehbaren Wandschränken ausgestattet und bieten dadurch besonders komfortablen Stauraum — ein Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Ein echtes Highlight ist das erst vor Kurzem vollständig erneuerte, großzügige Badezimmer. Die begehbare Regendusche, die Badewanne, das spülrandlose Wand-Dusch-WC von **Geberit** sowie die hochwertigen schwarzen Armaturen von **Hansgrohe** schaffen ein modernes und zugleich elegantes Ambiente. Das große Fenster bringt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine freundliche, frische Atmosphäre — ein Badezimmer, in dem der Tag angenehm beginnt und entspannt endet.

Auch der Keller bietet mehr als klassischen Stauraum. Neben den üblichen Nutzräumen stehen eine Sauna und eine Wellnessdusche zur Verfügung. So entsteht ein privater Rückzugsbereich, der besonders nach langen Tagen, in der kühleren Jahreszeit oder einfach zwischendurch für Erholung sorgt.

Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgen Fußboden- und Wandheizung. Erst vor Kurzem wurde das Heizsystem auf eine moderne Luft-Wärmepumpe umgestellt. Damit wurde bereits in eine zukunftssichere und effiziente Heizlösung investiert, von der die zukünftigen Eigentümer durch zeitgemäßen Komfort und potenziell niedrige Heizkosten profitieren können.

Zusätzliche Behaglichkeit schenkt der Holzofen im Wohnbereich. Wenn draußen die Temperaturen sinken, sorgt das flackernde Feuer für eine warme, ruhige Atmosphäre — ideal für gemütliche Abende mit Familie, Freunden oder einfach für sich selbst.

Zum Haus gehört außerdem ein Carport mit elektrischem Tor. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich sowohl auf Eigengrund als auch im öffentlichen Bereich.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als gepflegtes, hochwertig ausgestattetes Zuhause mit liebevoll gestaltetem Garten, modernisierter Haustechnik und vielen durchdachten Komfortdetails. Es eignet sich ideal für Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem man gerne ankommt, zur Ruhe kommt und das Leben in hoher Wohnqualität genießen kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap