

## **gepflegtes Haus für kleine Familie in U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 27089**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lindenweg                        |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2201 Gerasdorf                   |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 116,50 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 164,57 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 345,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 48,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 0,95                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 105,45 €                         |
| USt.:                         | 10,55 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

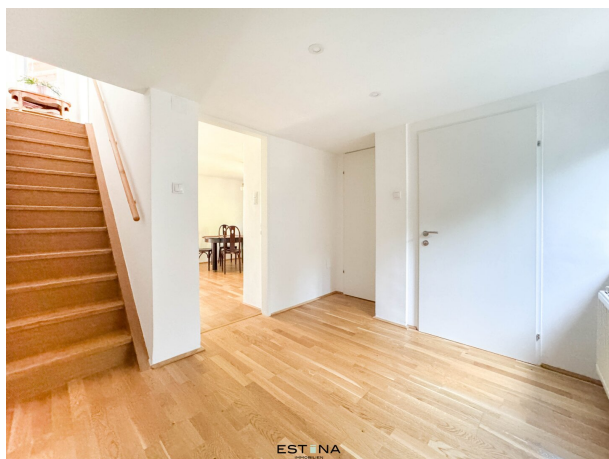
23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher





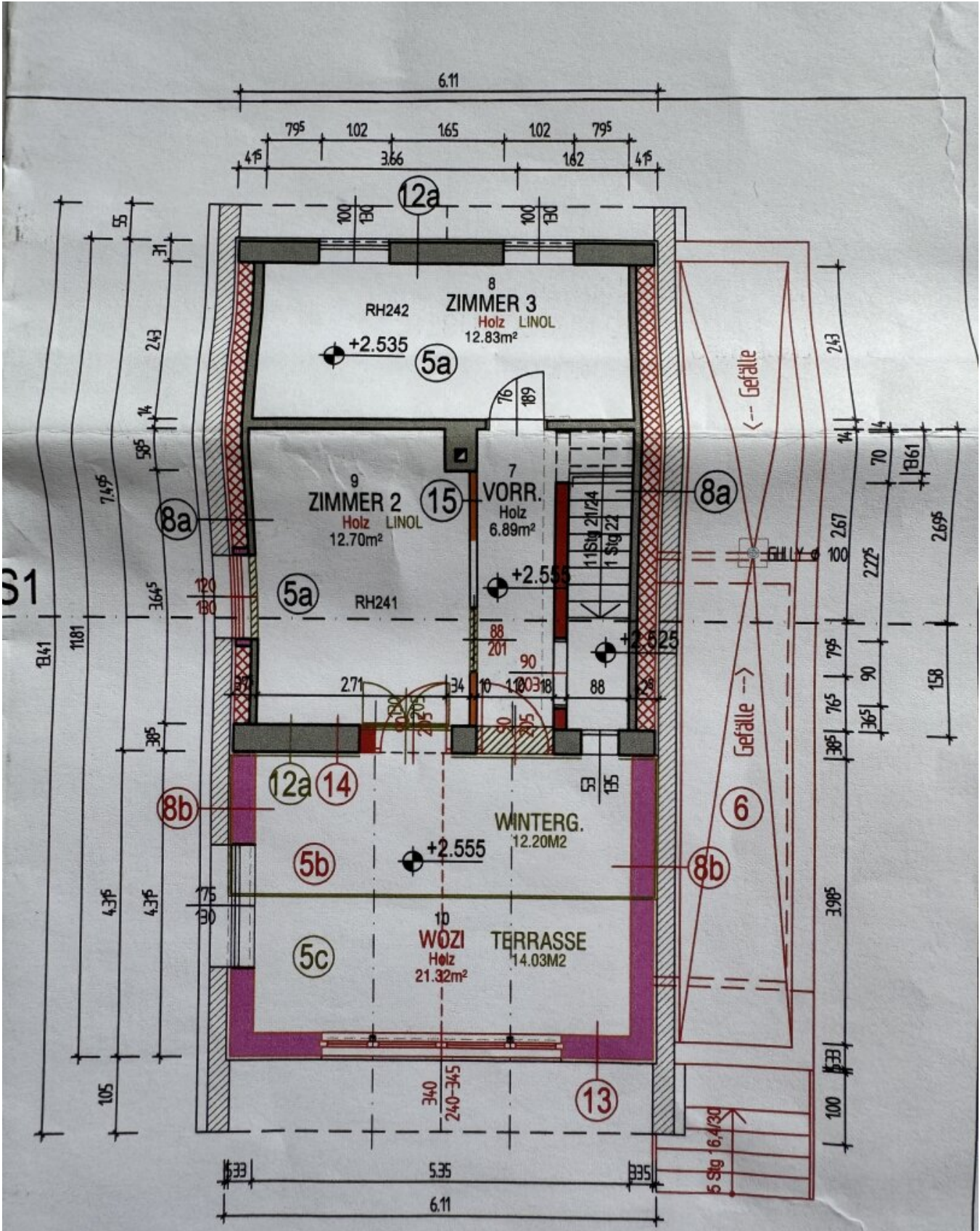












# Objektbeschreibung

## Ruhiges **Einfamilienhaus in Oberlisse – direkt an der Wiener Stadtgrenze**

In einer begehrten Wohnlage von Gerasdorf bei Wien (Oberlisse), direkt an der Grenze zu Wien, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit zwei Wohnebenen, großzügigem **Keller** und **schönem Garten**. Dank der guten **Dämmung** bietet es ganzjährig ein angenehmes Wohnklima – kühl im Sommer und warm im Winter.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Garten mit eigenem **Brunnen**, der sich ideal zur Gartenbewässerung eignet. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine **Alarmanlage** sowie **Außenjalousien**. Die Küche sowie die **Sanitäranlagen wurden 2018 erneuert**. Im Jahr 2024 wurde zusätzlich ein **Hochwasserschutz** errichtet.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

Vorraum

Moderne Küche mit Sitzmöglichkeit (2018)

Großzügiges Wohnzimmer

Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster (2018)

Separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster (2018)

### Obergeschoss

2 helle Schlafzimmer

Arbeitszimmer/Homeoffice

Separate Toilette mit Handwaschbecken

## Highlights auf einen Blick

- Direkt an der Wiener Stadtgrenze
- Sehr ruhige Lage in Oberlisse
- Perfekt für Singles, Paare oder Familien

- Eigener Brunnen im Garten
- Alarmanlage
- Außenjalousien
- Gute Dämmung – angenehmes Wohnklima das ganze Jahr
- Küche und Sanitäranlagen 2018 erneuert
- Hochwasserschutz aus 2024
- Großer Keller mit viel Stauraum

### **Lage und Infrastruktur:**

Diese Lage bietet eine ideale Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Apotheken und Ärzte in zwei Minuten zu erreichen. Die ausgezeichnete Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Naherholungsgebiete, Radwege und Grünflächen in der Umgebung laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

2 Gehminuten zum Bus 32A (Illgasse)

10 Minuten mit den Bus zur U1 (Leopoldau)

### **Kosten:**

Kosten: € 649.000,00 € inkl. BK und USt.

Betriebskosten € 116,-

Provision: € 23.364,00 € inkl. 20% USt.

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.