

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potential  
für neue Ideen - umweltbewusst und nachhaltig sanieren -  
mit Unterstützung der NÖ Wohnbauförderung  
"Eigenheimsanierung".**



**Objektnummer: 1853/65**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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







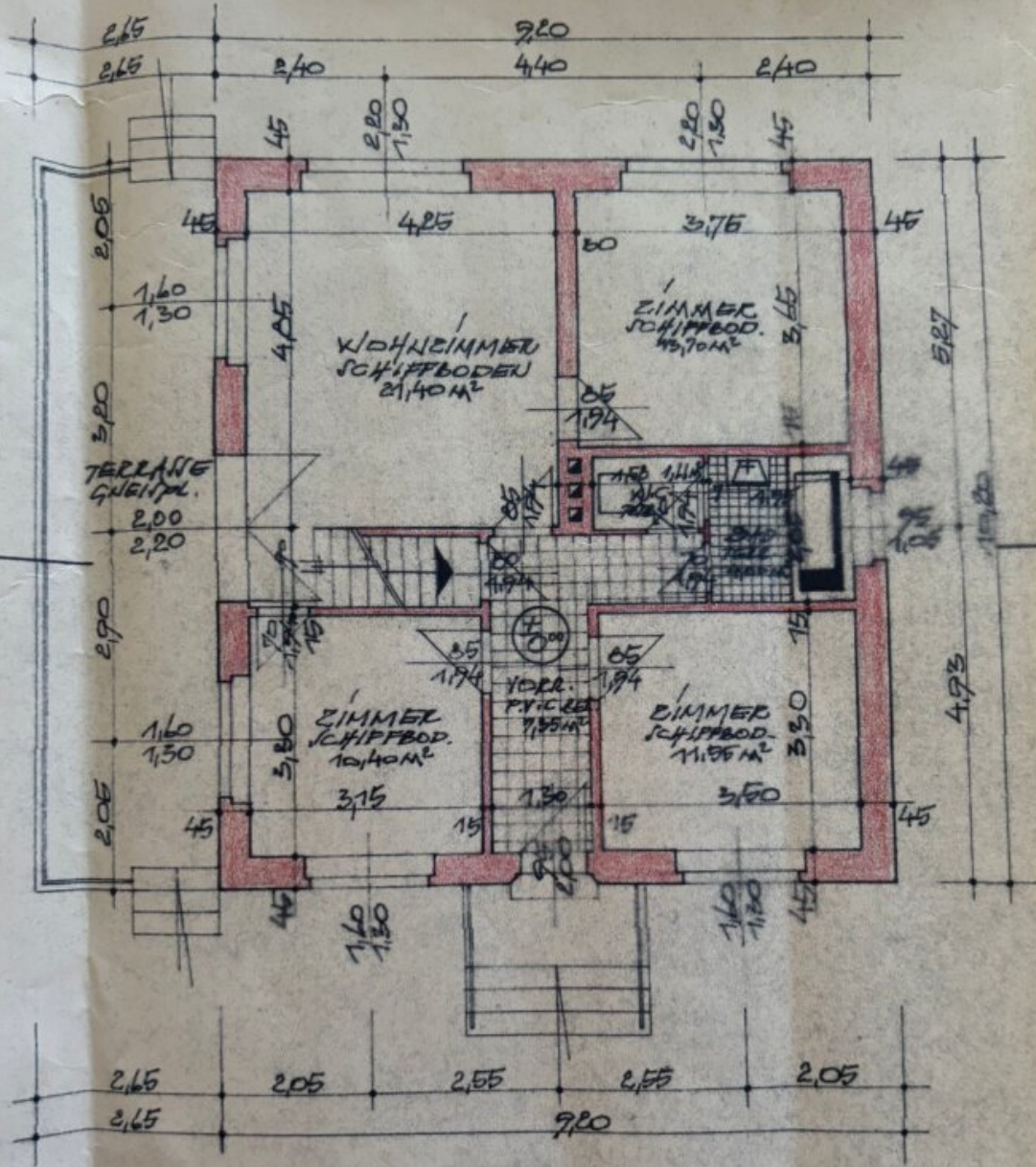








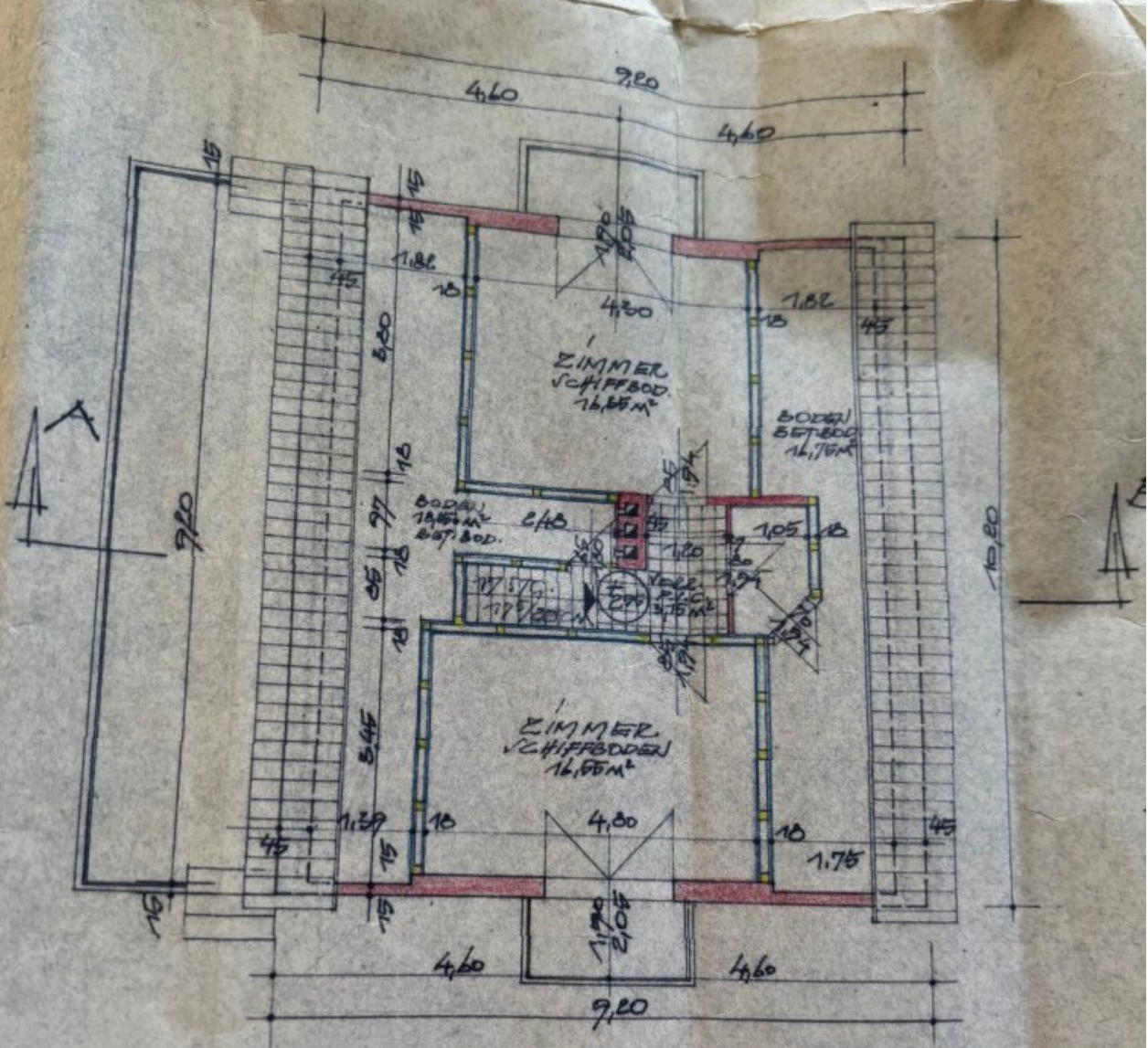




ERDGESCHOSS

WEST-AUSICHT

1,00  
2,00



DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Willkommen in 2201 Gerasdorf bei Wien – wo ein charmantes Einfamilienhaus, das mit seinem großzügigen Raumangebot und seinem idyllischen Grünblick auf Sie wartet.**

Diese Immobilie bietet auf einer Gesamtfläche von 471 m<sup>2</sup> ein enormes Potenzial, um Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Haus präsentiert sich als renovierungsbedürftiges Juwel, das mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick zu neuem Glanz erweckt werden kann. Besonders hervorzuheben sind die zwei Badezimmer, die jeweils mit Fenster ausgestattet sind – eines davon mit Badewanne, das andere mit Dusche – die den Alltag für Familien oder Gäste besonders komfortabel machen. Der vorhandene Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden im Wohnzimmer ein.

Die aktuelle Ausstattung mit Fliesen und Laminat sorgt für eine angenehme und pflegeleichte Wohnumgebung. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine solide Basis für Ihre kulinarischen Kreationen. Die großzügige Terrasse und der weitläufige Garten laden zum Verweilen, Spielen und Gartenfesten ein – hier genießen Sie den herrlichen Grünblick und die Ruhe, die diese Lage zu bieten hat.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Ein Busanbindung sorgt für einfache und schnelle Verbindungen in die umliegenden Gebiete und nach Wien. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt und Bäckerei, die Ihren Alltag angenehm und unkompliziert gestalten.

Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Gelegenheit für all jene, die ein spannendes Renovierungsprojekt suchen und dabei Wert auf großzügigen Wohnraum, eine ruhige Lage mit viel Grün und eine gute Infrastruktur legen. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnträume in Gerasdorf bei Wien zu verwirklichen und schaffen Sie sich ein Zuhause, das ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Beachten Sie die Förderungen vom Land NÖ betreffend Eigenheimsanierung bei Fenstertausch, Heizungstausch, Außentürtausch, wärmedämmende Maßnahmen etc.

Kontaktieren Sie mich noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Haus wartet darauf, von Ihnen entdeckt und liebevoll gestaltet zu werden!

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit

kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

**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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **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