

# Großzügiges 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit 2 Balkonen & Terrasse in Gerasdorf, 190m²!



Straßenansicht

**Objektnummer: 1684/357**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

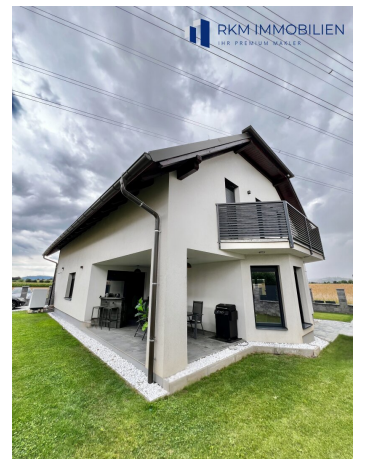
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,60 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	62,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Illia Volovnyk**

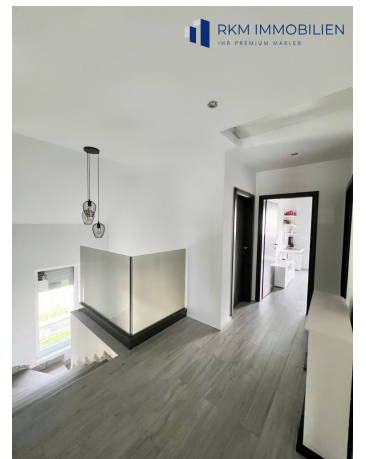
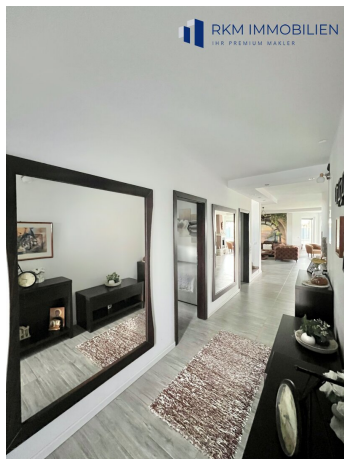


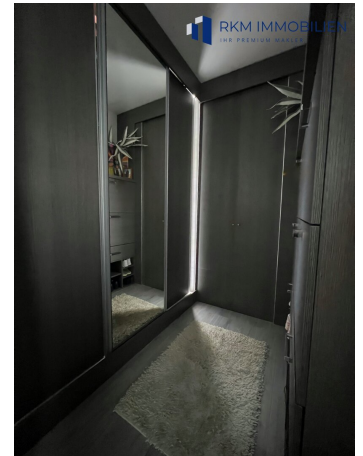














FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIENWOHNHAUSES

AUF D

PLANVERFASSER



Dipl.-Ingenieur  
Ingenieur  
1070 Wien  
Tel. 01 803 20 11  
e-Mail: [info@zt-domer.at](mailto:info@zt-domer.at)

Domer  
Ingenieurwesen  
Techniker  
Rasseo 38/5  
603 72 00 - 4  
[info@zt-domer.at](mailto:info@zt-domer.at)

09.06.2017

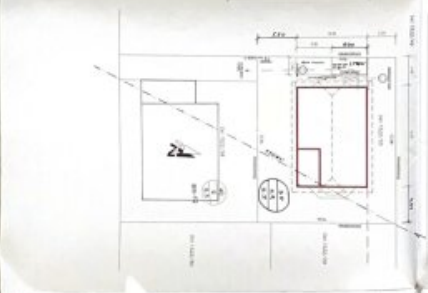
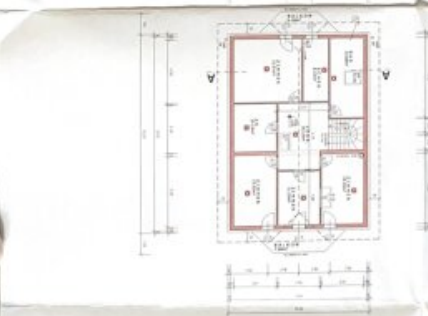
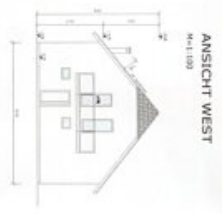
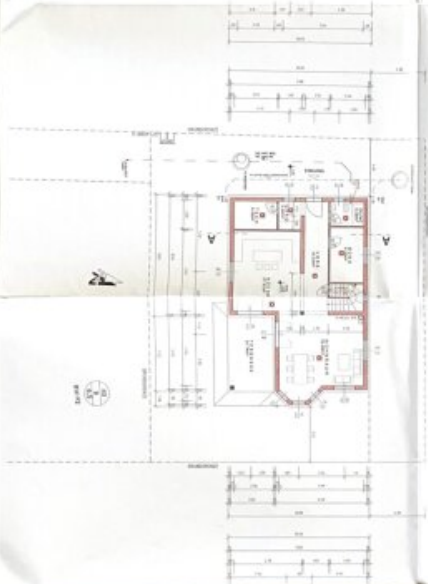
PLANNR.: N06/2017

PARTE:



**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

PLANDAMPT  
M-1128



ANZAHL	BEZEICHNUNG	ANZAHL	BEZEICHNUNG
1	WAND	1	WAND
1	DECKE	1	DECKE
1	DACH	1	DACH
1	BAUGRUND	1	BAUGRUND
1	GRUNDRISS	1	GRUNDRISS
1	QUERSCHNITT	1	QUERSCHNITT
1	ERDGESCHOSS	1	ERDGESCHOSS
1	OBERGEESCHOSS	1	OBERGEESCHOSS
1	LAGEPLAN	1	LAGEPLAN
1	SCHNITT A-A	1	SCHNITT A-A
1	ANSICHT SÜD	1	ANSICHT SÜD
1	ANSICHT OST	1	ANSICHT OST
1	ANSICHT NORD	1	ANSICHT NORD
1	ANSICHT WEST	1	ANSICHT WEST

**LEGENDE**

- WAND
- DECKE
- DACH
- BAUGRUND
- GRUNDRISS
- QUERSCHNITT
- ERDGESCHOSS
- OBERGEESCHOSS
- LAGEPLAN
- SCHNITT A-A
- ANSICHT SÜD
- ANSICHT OST
- ANSICHT NORD
- ANSICHT WEST

**EINREICHPLAN**

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIENWOHNHAUSES

1:1  
D





FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIENWOHNHAUSES

AUF D

PLANVERFASSER



Dipl.-Ingenieur  
Ingenieur  
1070 Wien  
Tel. 01 803 20 11  
e-Mail: *du*

**Dörner**  
Ingenieur  
Techniker  
Rasseo 38/5  
603 72 00 - 4  
@zt-dorner.at

09.06.2017

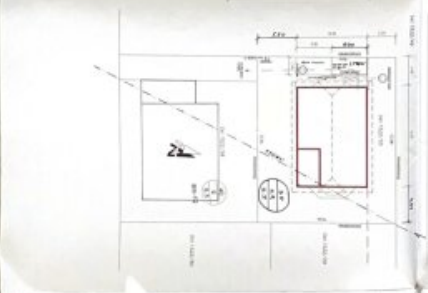
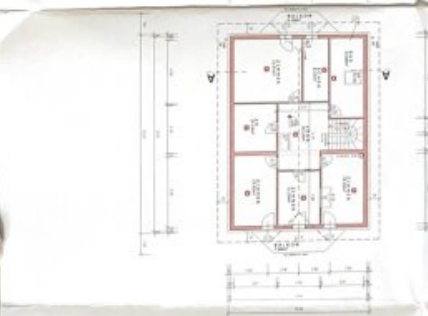
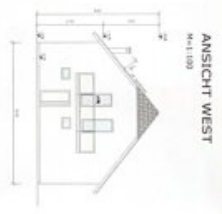
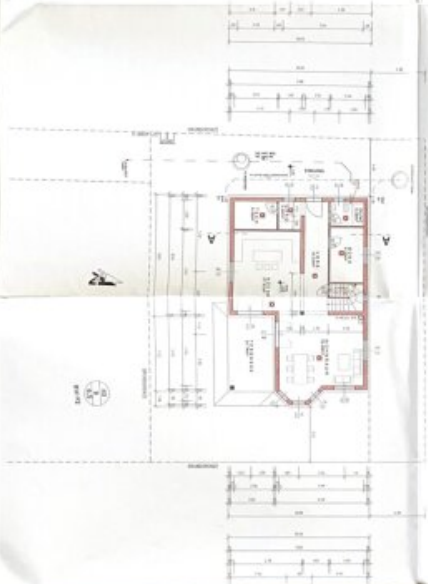
PLANNR.: N06/2017

PARTE:



**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER

PLANDAMPT  
M-1128



MATERIALIEN	
1	MAUERWERK
2	PUTZ
3	FLIESEN
4	BOLENDE
5	GLAS
6	ALU
7	STÄHLEBEN
8	BRICKEN
9	ROHRE
10	TRAPPE
11	BAUWERK
12	BAUWERK
13	BAUWERK
14	BAUWERK
15	BAUWERK
16	BAUWERK
17	BAUWERK
18	BAUWERK
19	BAUWERK
20	BAUWERK
21	BAUWERK
22	BAUWERK
23	BAUWERK
24	BAUWERK
25	BAUWERK
26	BAUWERK
27	BAUWERK
28	BAUWERK
29	BAUWERK
30	BAUWERK
31	BAUWERK
32	BAUWERK
33	BAUWERK
34	BAUWERK
35	BAUWERK
36	BAUWERK
37	BAUWERK
38	BAUWERK
39	BAUWERK
40	BAUWERK
41	BAUWERK
42	BAUWERK
43	BAUWERK
44	BAUWERK
45	BAUWERK
46	BAUWERK
47	BAUWERK
48	BAUWERK
49	BAUWERK
50	BAUWERK
51	BAUWERK
52	BAUWERK
53	BAUWERK
54	BAUWERK
55	BAUWERK
56	BAUWERK
57	BAUWERK
58	BAUWERK
59	BAUWERK
60	BAUWERK
61	BAUWERK
62	BAUWERK
63	BAUWERK
64	BAUWERK
65	BAUWERK
66	BAUWERK
67	BAUWERK
68	BAUWERK
69	BAUWERK
70	BAUWERK
71	BAUWERK
72	BAUWERK
73	BAUWERK
74	BAUWERK
75	BAUWERK
76	BAUWERK
77	BAUWERK
78	BAUWERK
79	BAUWERK
80	BAUWERK
81	BAUWERK
82	BAUWERK
83	BAUWERK
84	BAUWERK
85	BAUWERK
86	BAUWERK
87	BAUWERK
88	BAUWERK
89	BAUWERK
90	BAUWERK
91	BAUWERK
92	BAUWERK
93	BAUWERK
94	BAUWERK
95	BAUWERK
96	BAUWERK
97	BAUWERK
98	BAUWERK
99	BAUWERK
100	BAUWERK

**LEGENDE**

- BAUWERK
- ZUFÜHRUNGSWEISE
- BEWECHNUNG
- ROHRE
- STÄHLEBEN

**EINREICHPLAN**

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES  
EINFAMILIENWOHNHAUSES

1:1  
D





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gerasdorf, Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus im 1. Kellergeschoss bietet mit seinen 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Das gepflegte Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die lichtdurchflutete Wohnküche mit offener Gestaltung lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zwei Bäder mit Fenster, Badewanne und Dusche sorgen für höchsten Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag. Zusätzlich stehen Ihnen zwei separate WCs zur Verfügung.

Genießen Sie die herrlichen Ausblicke auf die umliegenden Berge, die weite Fernsicht und das grüne Umfeld direkt von den zwei Balkonen und der Terrasse aus. Ob der Ostbalkon am Morgen oder die großzügige Terrasse am Abend – hier finden Sie jederzeit Ihren Lieblingsplatz zum Entspannen.

Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während die moderne Elektroinstallation und die effiziente Fernwärme für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Praktische Details wie ein Bad mit Fenster und die offene Wohnküche erhöhen den Wohnwert zusätzlich.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Sie schnell und bequem ins Zentrum bringen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und erleichtern den Alltag.

Für einen Kaufpreis von 800.000,00 € erwerben Sie hier ein stilvolles, gepflegtes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Wohnkomfort, Naturnähe und beste Infrastruktur in einem attraktiven Einfamilienhaus zu verbinden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in Gerasdorf! Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap