

**Heute genießen – Morgen gestalten**



Versteckter Gartenbereich

**Objektnummer: 1202**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2201 Gerasdorf                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 580.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Deutsch

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H +43 699 1 3400 707

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









## Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Lage von Gerasdorf bei Wien, in der Oberliste, befindet sich dieses rund 552 m<sup>2</sup> große Grundstück. Was es besonders macht, ist die Kombination aus Gegenwart und Zukunft: Einerseits ein voll aufgeschlossenes Baugrundstück mit attraktiven Bebauungsmöglichkeiten, andererseits ein bereits bestehender Altbestand mit Pool und einem eigenen Saunahaus, der schon heute genutzt werden kann.

Das Grundstück präsentiert sich eben, eingefriedet und angenehm überschaubar. Mit Maßen von 23 x 24 Metern bietet es eine solide Grundlage für zukünftige Wohnräume.

Die Widmung erlaubt eine offene oder gekuppelte Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 Metern. Rund 193 m<sup>2</sup> verbaubare Fläche pro Ebene eröffnen attraktive Möglichkeiten für eine zukünftige Bebauung.

Und dennoch beginnt die Geschichte dieser Liegenschaft nicht erst morgen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein ursprünglich in den Jahren 1931/1932 errichteter Altbestand, der vor rund 15 Jahren umfassend renoviert wurde. In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude als Poolhaus genutzt und verfügt über eine Küche, Dusche, WC und viel Platz.

Ein Ort für Sommerabende, spontane Grillfeste oder einfach zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag. Kein klassisches Wohnhaus – aber weit mehr als bloßer Bestand.

Der vorhandene Pool benötigt zwar eine Sanierung, erinnert aber daran, wie viel Lebensqualität hier bereits vorhanden ist. Gemeinsam mit dem Altbestand entsteht ein Grundstück, das schon heute nutzbar ist, während Pläne für die Zukunft in Ruhe wachsen können.

Besonders angenehm zeigt sich die Infrastruktur. Kanal, Wasser, Strom und Gas sind bereits vorhanden. Ein Brunnen sowie ein kleines Natur-Biotop befinden sich ebenfalls am Grundstück. Der bestehende Kaminanschluss ist vorhanden und könnte bei Bedarf verlängert werden. Die Vegetation ist weit fortgeschritten, ein Grundstück mit Seele sozusagen.

Trotz der ruhigen Wohnlage erreichen Sie den Schwedenplatz in Wien mit dem Auto in rund 30 Minuten. Die Bushaltestelle der Linie 32A befindet sich etwa 650 Meter entfernt und verbindet Sie mit Strebersdorf, Leopoldau, der Schnellbahn sowie der U1.

Auch Nahversorgung und Alltag sind bestens abgedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Apotheke, Ärzte, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen befinden sich in angenehmer Entfernung.

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, findet mit dem Josef-Grössing-Park und dem Gerasdorfer Badeteich zusätzliche Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung.

Dieses Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, Gegenwart und Zukunft miteinander zu verbinden. Ein Platz, der heute bereits genutzt werden kann – und morgen noch viele Möglichkeiten offenhält.

Neugierig geworden?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

Kaufpreis: € 580.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.09.2026: Statt € 490,-- bis Ende September kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)