Gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage – 428 m² Grundstück mit Garten & großzügiger Garage



Objektnummer: 1945/2678

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 287,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,10
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781



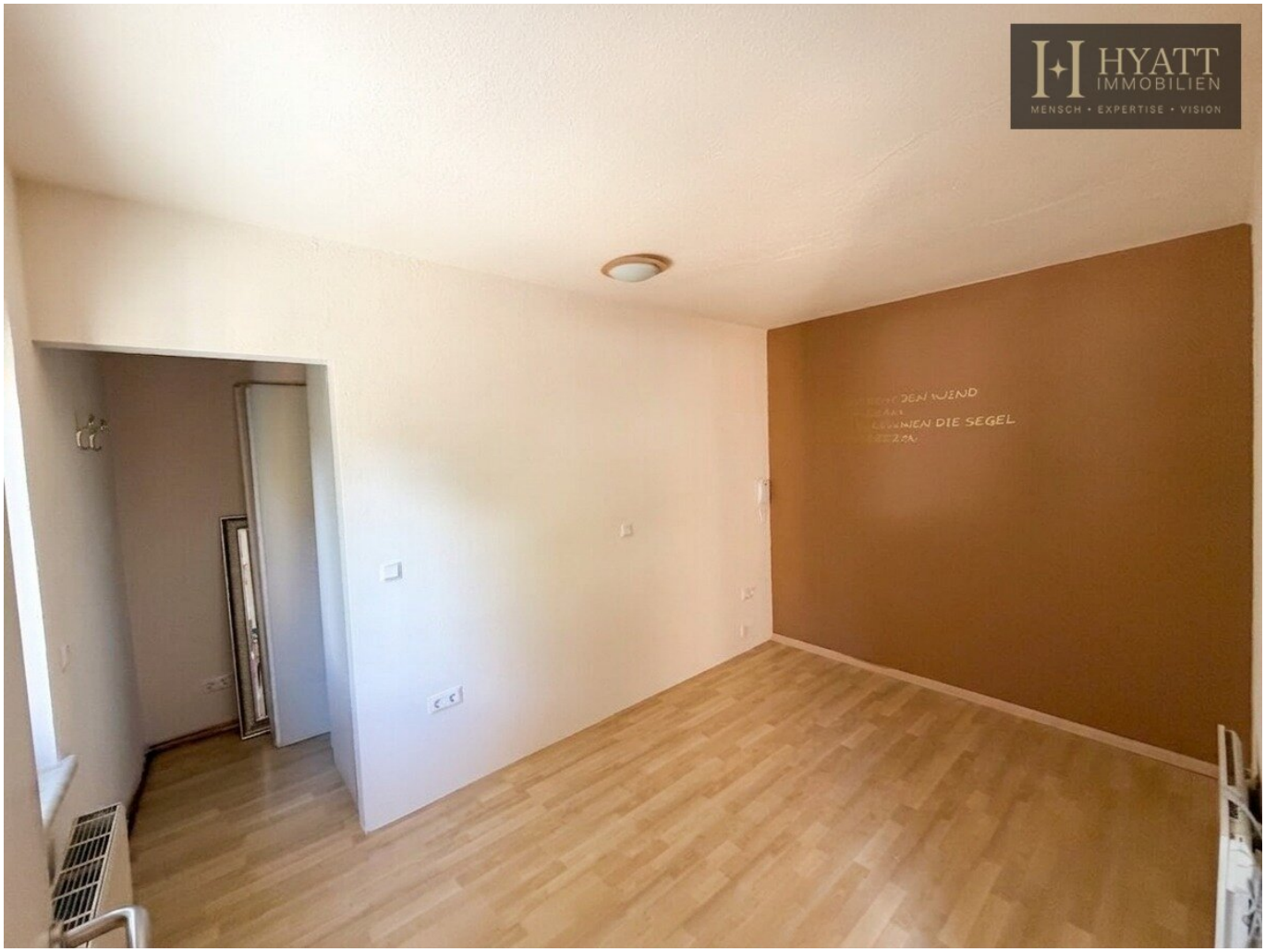
















Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus **absoluter Ruhelage, großzügigem Grundstück und sofortiger Nutzbarkeit**. Auf einer Grundstücksfläche von ca. **428 m²** stehen rund **65 m² Wohnfläche**, ein schöner Garten sowie eine außergewöhnlich großzügige Garage zur Verfügung.

Das ursprünglich **1959 errichtete Haus wurde 2007 generalsaniert** und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung umfasst **drei Zimmer** und eignet sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch als attraktive Alternative zur klassischen Eigentumswohnung.

Die vorhandene **Küche und das Badezimmer** ermöglichen einen unkomplizierten Einzug. Besonders hervorzuheben ist der ca. **160 m² große Garten**, der viel Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein weiteres Highlight ist die ca. **41 m² große Garage**, die neben Fahrzeugen auch ausreichend Platz für Fahrräder, Motorräder, Hobby oder zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Keller ergänzt das Platzangebot.

Das Haus ist **ab sofort verfügbar** und wird im Alleineigentum verkauft.

Highlights

- ca. **65 m² Wohnfläche**
- ca. **428 m² Grundstücksfläche**
- ca. **160 m² Garten**
- **3 Zimmer**
- ca. **41 m² Garage**
- **Keller**

- Küche und Badezimmer vorhanden
- Baujahr ca. **1959**
- **Generalsanierung ca. 2007**
- sehr gepflegter Zustand
- **absolute Ruhelage**
- sehr gute Lage
- Alleineigentum
- **sofort beziehbar**
- sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlage interessant

Ein kompaktes Haus auf einem großzügigen Grundstück – ideal für alle, die **Ruhe, einen eigenen Garten und die Privatsphäre eines Einfamilienhauses** suchen.

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 <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap