

Architektenhaus mit Garten, Pool und Wellnessbereich in Gerasdorf



Objektnummer: 937

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	27,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Martin Kuhn

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2/51
1010 Wien









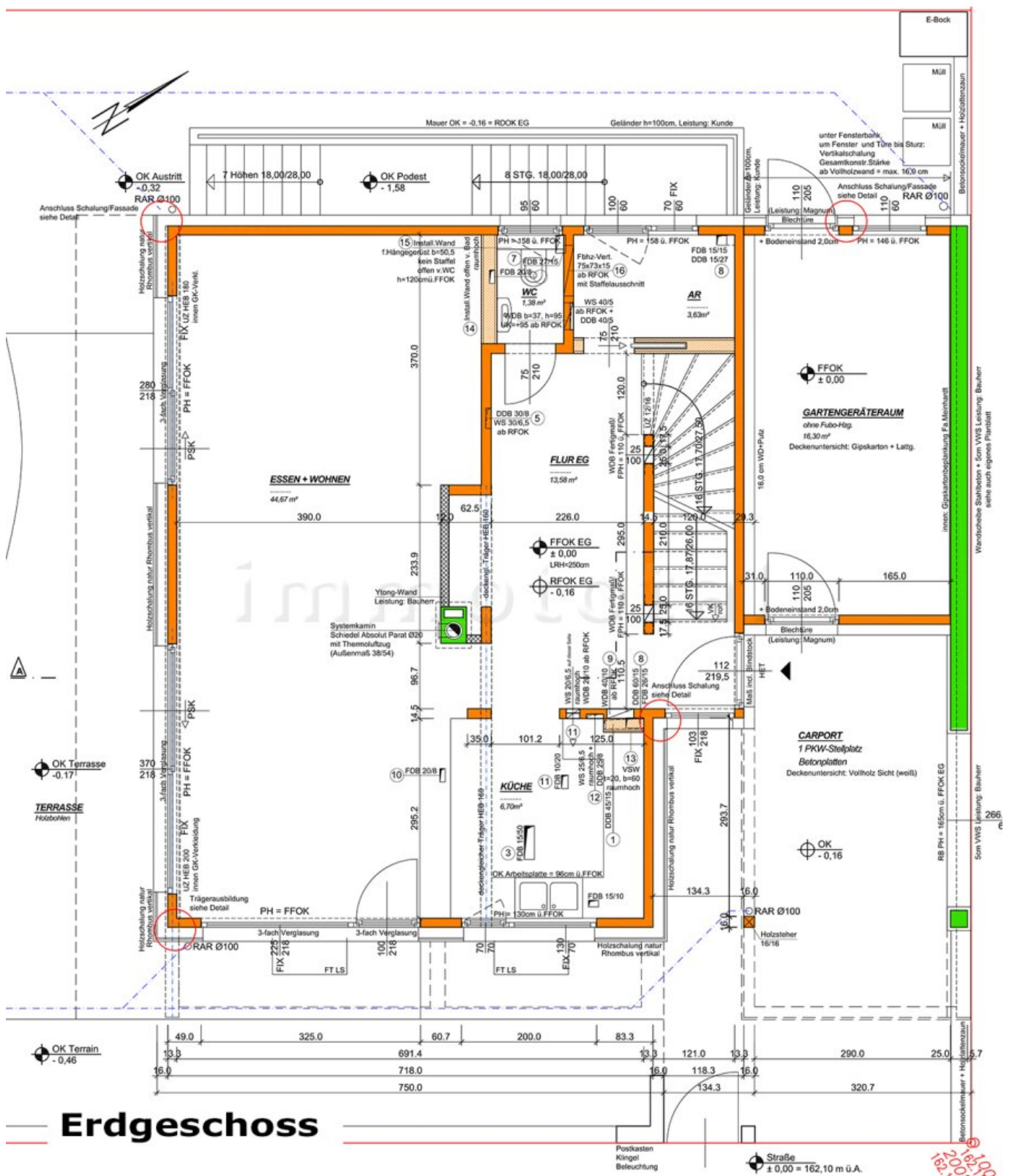


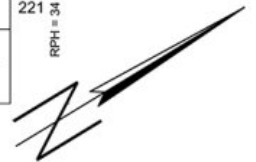




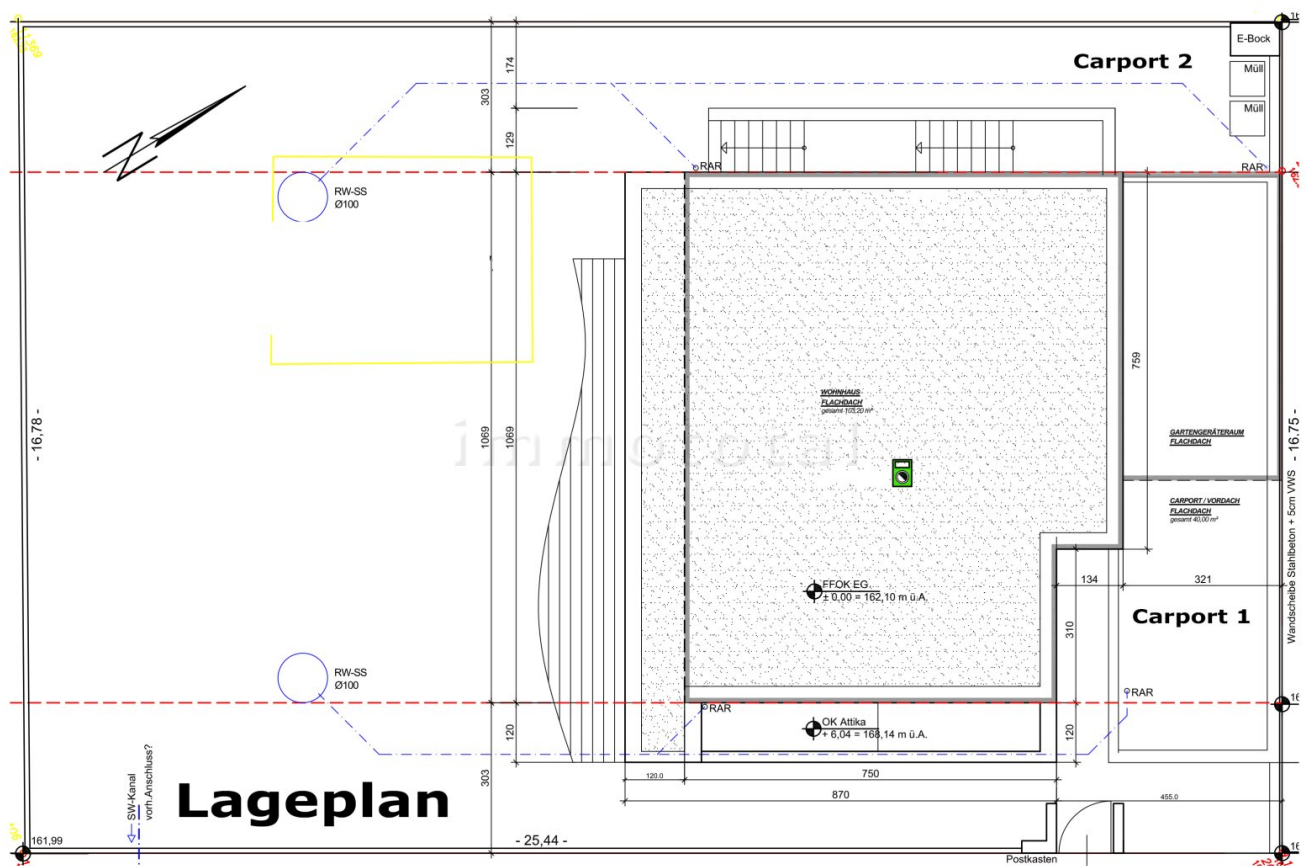








Obergeschoss



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft verbindet klare, **zeitlose Architektur** mit großzügigem Raumangebot, **hochwertiger Ausstattung** und einem liebevoll gestalteten Garten.

Das im Jahr 2009 errichtete Haus steht auf einem 426 m² großen Grundstück in Gerasdorf bei Wien. **Großflächige Verglasungen**, offene Sichtachsen und der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich prägen seinen **besonderen Charakter**.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die **modern gestaltete Küche** verbindet grifflose Fronten, natürliche Holzoberflächen und eine **großzügige Kochinsel**. **Breite Glasflächen** öffnen den Wohnbereich direkt zur Terrasse, zum Garten und zum Pool. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **großzügigen Eingangsbereich**, ein Gäste-WC und einen Abstellraum.

Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. **Zwei eigenständig gestaltete Bäder sorgen für hohen Komfort**: ein **großzügiges Badezimmer** mit Badewanne, **bodengleicher Dusche** und Doppelwaschbecken sowie ein zusätzliches Duschbad. Balkone und große Fenster mit südwestlicher Ausrichtung bringen **viel Tageslicht** in die privaten Räume.

Im Keller befindet sich ein **hochwertig gestalteter Wellnessbereich** mit Sauna, Dusche, Ruhezone und eigenem Waschplatz. Darüber hinaus stehen ein Fitnessraum, ein separates WC sowie Technik-, Lager- und Verkehrsflächen zur Verfügung.

AUSSENBEREICH:

Der sehr gepflegte Garten wurde mit viel Gespür für Gestaltung und Privatsphäre angelegt. Ansprechende und strukturierte Pflanzungen und mehrere Sitz- und Liegebereiche schaffen unterschiedliche Rückzugsorte.

Die großzügige Holzterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Der Pool mit Gegenstromanlage bildet gemeinsam mit den Wasserflächen und der stimmungsvollen Gartenbeleuchtung einen besonderen Blickfang. Dieser wird derzeit als Zierbecken für japanische Zierkarpfen verwendet und passt optimal zum exklusiven Charakter dieser wunderschönen Liegenschaft.

Eine fixe Außenküche, eine Feuerstelle, die automatische Bewässerung, eine Außendusche mit Solarwasser und der Rasenroboter ergänzen den komfortablen Außenbereich. Für Fahrzeuge stehen zwei überdachte Carportplätze zur Verfügung.

Erdgeschoss:

Großes Foyer mit Übergang in die Wohnküche und Ess- und Wohnbereich, großzügige Glasfronten, 2 große Schiebetüren zur Terrasse, Gäste-WC mit Handwaschbecken, Abstellraum,

Obergeschoss:

Offenes Homeoffice, Bad 1 mit Badewanne und Doppelwaschbecken, Bad 2 mit Dusche, WC und Handwaschbecken, beide Bäder wurden 2026 erneuert, 3 Schlafzimmer, aus allen Zimmern Ausgänge zum Balkon,

Kellergeschoss:

Großer Vorraum, Wellnessbereich mit Sauna, Dusche, Waschplatz und Ruhebereich, separates WC, Fitnessraum, Haustechnik und Abstellflächen

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS:

- Großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Drei individuell nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Zwei Bäder im Obergeschoss, ein Bad mit WC
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Separates WC im Keller
- Hochwertiger Wellnessbereich mit Sauna und Dusche
- Separater Fitnessraum
- Großzügige Holzterrasse
- Liebevoll gestalteter, weitgehend geschützter Garten

- Pool mit Gegenstromanlage
- Fixe Außenküche und Feuerstelle
- Zwei überdachte Carportplätze
- Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Wohnraumlüftung mit Wärmetauscher
- Passive Kühlung über das Erdwärmesystem
- Photovoltaikanlage mit circa 6 kWp
- Kostal-Plenticore-Wechselrichter mit 5,5 kW
- BYD-HVS-Batteriespeicher mit 10,24 kWh nutzbarer Kapazität
- Loxone-Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung, Lüftung, Audio, Alarmanlage, Tore, Bewässerung, Sauna, Pool und Außenbeleuchtung
- Automatische Gartenbewässerung
- Rasenroboter
- Aluminiumzaun und Einfriedung
- Elektrisch steuerbare Gartentore

- Technik-, Lager- und zusätzliche Nutzflächen im Keller
- Stromverbrauch ca. 8.000 kWh/Jahr inkl. Heizung

MÖBLIERUNG:

Das Haus versteht sich unmöbliert, ausgenommen Sanitär, Küche und Einbaumöbel.

INFRASTRUKTUR:

Die **U1-Station Leopoldau** sowie der **Bahnhof Gerasdorf** mit S-Bahn-Anschluss sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Mit dem Auto sind Wien, die S2, A5 und A22 gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das **G3 Shopping Resort** ist rasch erreichbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
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 <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap