Architektenhaus mit Garten, Pool und Wellnessbereich in Gerasdorf



Objektnummer: 937

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	202,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	27,40 kWh / m² * 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





































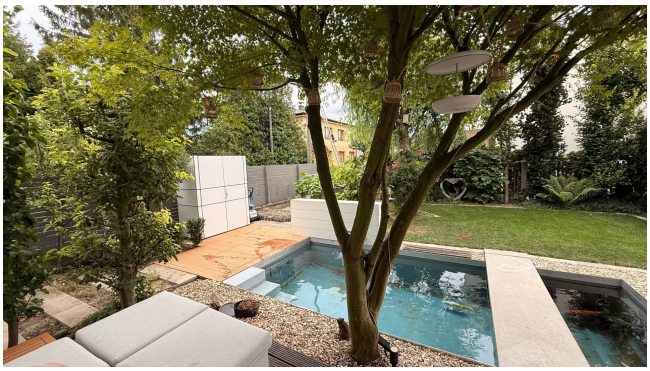








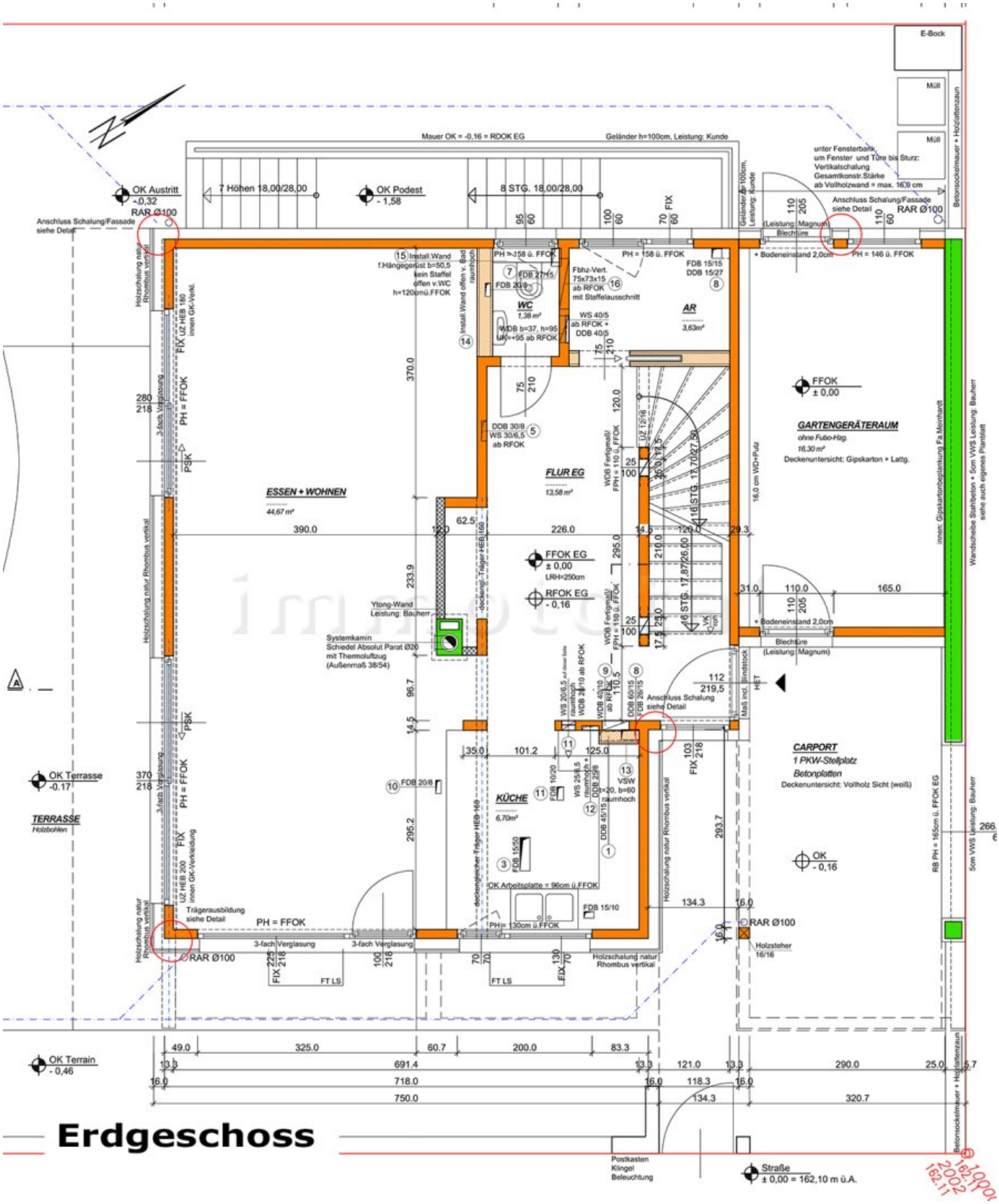




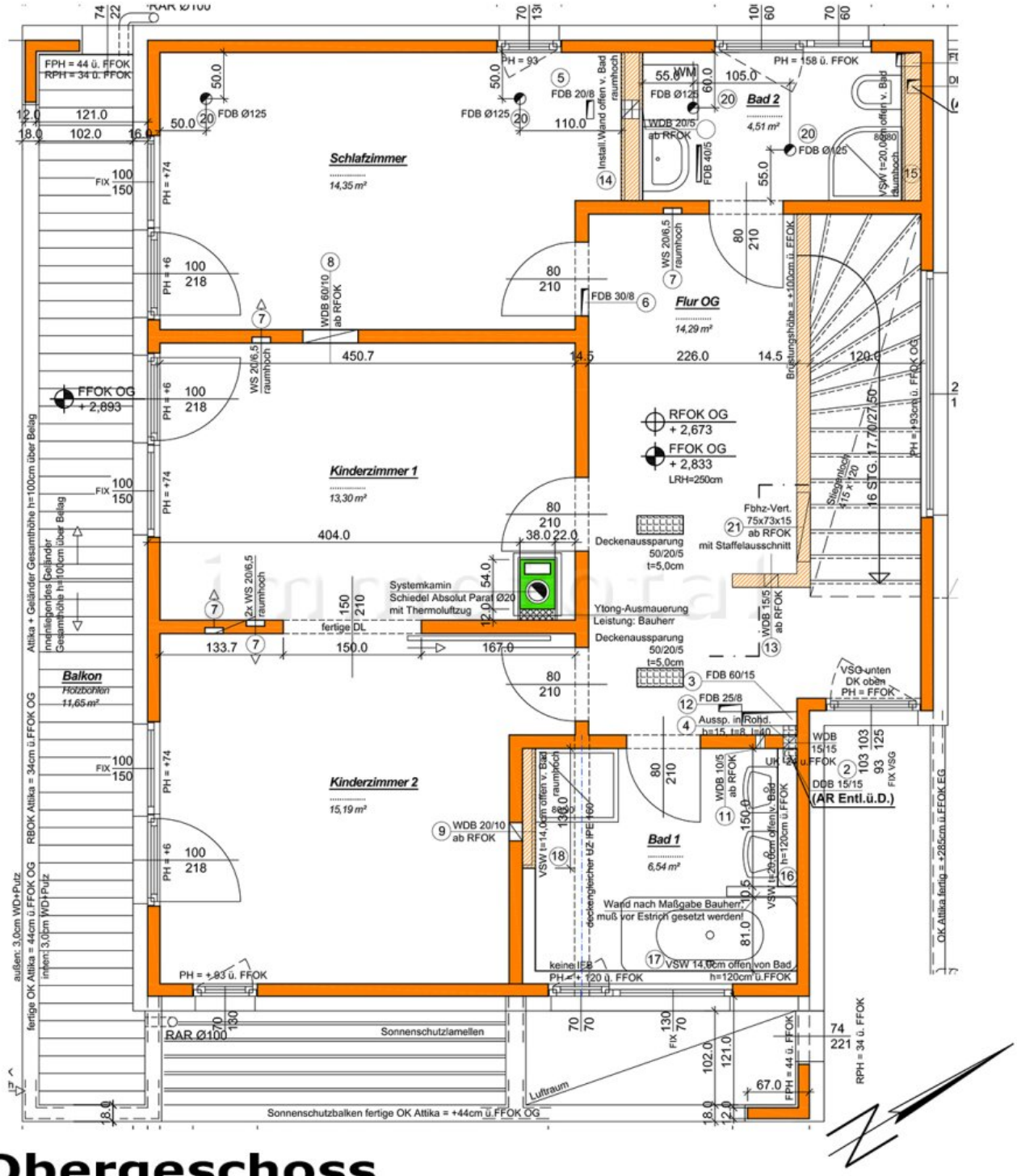




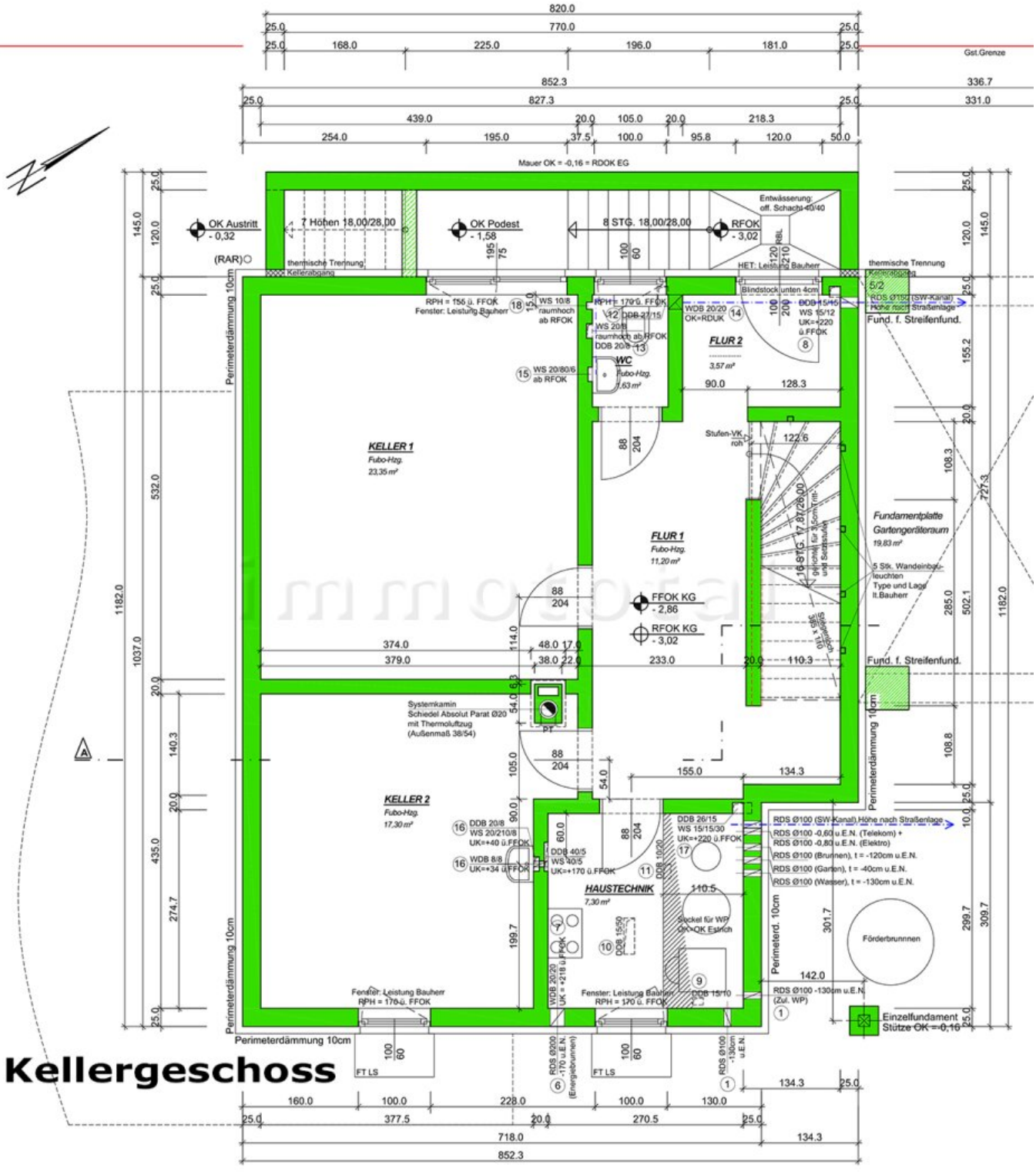


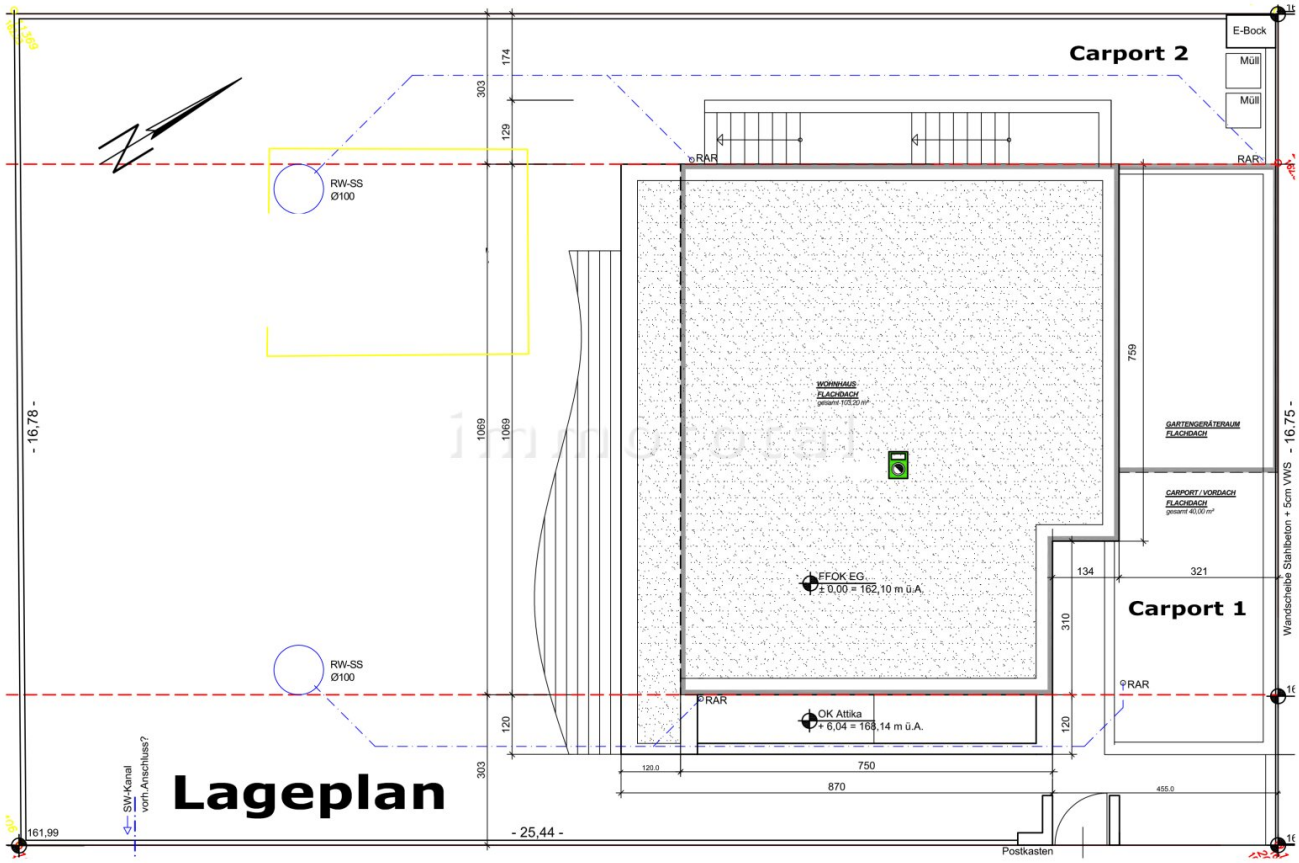


Erdgeschoss



Obergeschoss


Gst.Grenze
Mauer OK = -0,16 = RDOK EG
OK Austritt - 0,32
7 Hohen 18,00/28,00
OK Podest - 1,58
8 STG. 18,00/28,00
RFOK - 3,02
(RAR)
thermische Trennung Kellerabgang
Entwässerung: off. Schacht 40/40
HET: Leistung Bauherr
thermische Trennung Kellerabgang
Blindstock unten 4cm
RDS Ø150 (SW-Kanal) Höhe nach Straßenlage
Fund. f. Streifenfund.
Perimeterdämmung 10cm
RPH = 155 ü. FFOK
Fenster: Leistung Bauherr
WS 10/8 raumhoch ab RFOK
RPH = 170 ü. FFOK
DDB 27/15
WS 20/8 raumhoch ab RFOK
DDB 20/8
WDB 20/20 OK=RDUK
DDB 15/15 WS 15/12 UK=+220 ü.FFOK
FLUR 2
3,57 m²
WC
Fubo-Htg.
1,63 m²
WS 20/80/6 ab RFOK
KELLER 1
Fubo-Htg.
23,35 m²
Stufen-VK roh
16 STG. 17,87/28,00 optional für 3,5cm Trittschalldämmung
Fundamentplatte Gartengeräteraum
19,83 m²
5 Stk. Wandeinbauleuchten Type und Lage lt.Bauherr
FLUR 1
Fubo-Htg.
11,20 m²
FFOK KG - 2,86
RFOK KG - 3,02
Systemkamin Schiedel Absolut Parat Ø20 mit Thermoluftzug (Außenmaß 38/54)
KELLER 2
Fubo-Htg.
17,30 m²
DDB 20/8 WS 20/210/8 UK=+40 ü.FFOK
WDB 8/8 UK=+34 ü.FFOK
DDB 40/5 WS 40/5 UK=+170 ü.FFOK
DDB 26/15 WS 15/15/30 UK=+220 ü.FFOK
RDS Ø100 (SW-Kanal) Höhe nach Straßenlage
RDS Ø100 -0,60 u.E.N. (Telekom) +
RDS Ø100 -0,80 u.E.N. (Elektro)
RDS Ø100 (Brunnen), t = -120cm u.E.N.
RDS Ø100 (Garten), t = -40cm u.E.N.
RDS Ø100 (Wasser), t = -130cm u.E.N.
HAUSTECHNIK
7,30 m²
DDB 10/20
Sockel für WP OK=OK Estrich
Förderbrunnnen
Perimeterd. 10cm
DDB 15/10
RDS Ø100 -130cm u.E.N. (Zul. WP)
Einzelfundament Stütze OK =-0,16
WDB 20/20 UK = +218 ü.FFOK
RDS Ø200 -170 u.E.N. (Energiebrunnen)
RDS Ø100 -130cm u.E.N.
Fenster: Leistung Bauherr RPH = 170 ü. FFOK
FT LS
Kellergeschoss


Carport 2
E-Bock
Müll
Müll
RAR
RAR
RW-SS
Ø100
RW-SS
Ø100
WOHNHAUS
FLACHDACH
GARTENGERÄTERAUM
FLACHDACH
CARPORT / VORDACH
FLACHDACH
FFOK EG
± 0,00 = 162,10 m ü.A.
OK Attika
+ 6,04 = 168,14 m ü.A.
Carport 1
RAR
RAR
Wandscheibe Stahlbeton + 5cm VWS
- 16,78 -
- 16,75 -
- 25,44 -
161,99
SW-Kanal
vorh.Anschluss?
Postkasten
174
303
129
1069
1069
120
303
120
759
310
134
321
120.0
750
870
455.0

Lageplan

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 Kochinse**l. **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