Exklusives Architektenhaus mit Pool, Garage & großzügigem Wohnkeller in Gerasdorf bei Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 672

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Föhrenhain
Baujahr:	ca. 1990
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	275,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	135,00 m²
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

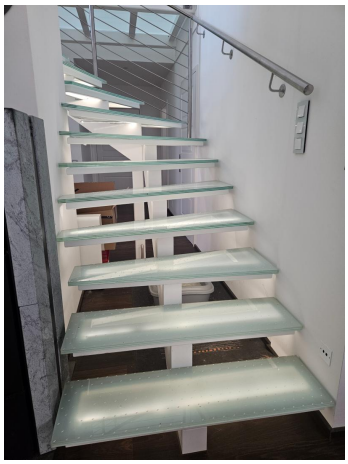


Sascha Stippl

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64



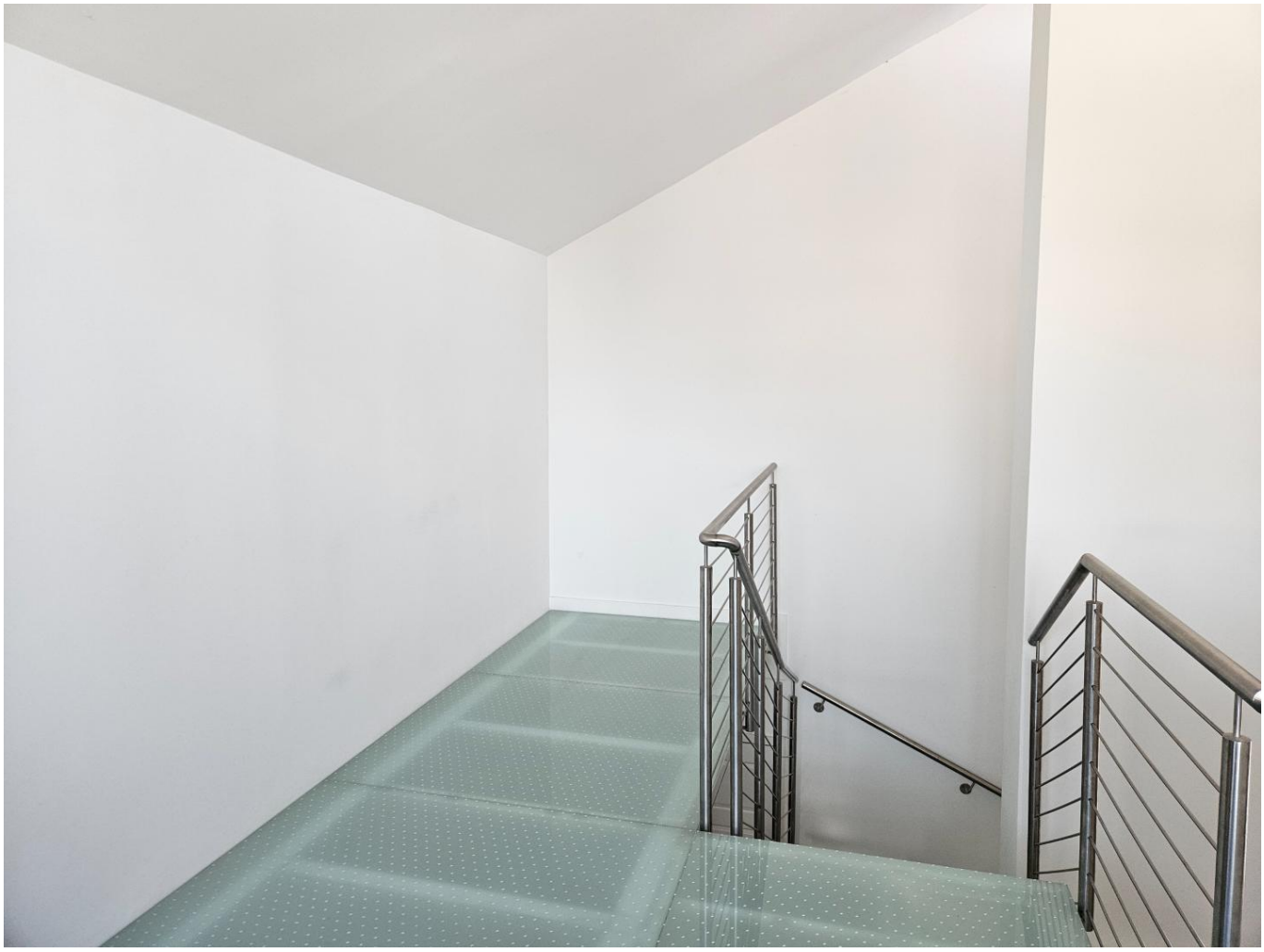














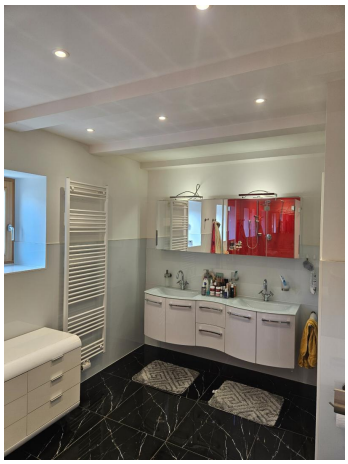


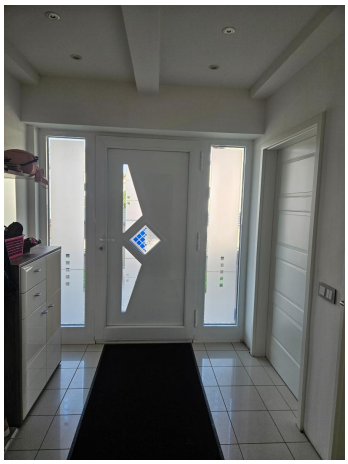












Objektbeschreibung

Architektonisch außergewöhnliches Einfamilienhaus mit großzügigen Räumlichkeiten, beheiztem Pool, Garage und vielseitig nutzbarem Kellerbereich – in attraktiver Lage von Gerasdorf bei Wien.

Zum Verkauf gelangt dieses besondere Architektenhaus auf einem ca. 640 m² großen Grundstück, das durch seine großzügige Raumgestaltung, teilweise bis zu 6 Meter hohen Räume und die offene Architektur ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Das Haus verfügt über insgesamt ca. 290 m² Nutzfläche, die sich wie folgt aufteilt:

ca. 124 m² Wohnnutzfläche
ca. 135 m² Kellerfläche
ca. 31 m² ausbaufähiger Dachboden
Garage
beheizter Außenpool
Großzügiger Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seine teilweise bis zu 6 Meter hohen Räume, die dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit und Offenheit verleihen.

Eine aufwendig integrierte indirekte Beleuchtung, ein gemütlicher Schwedenofen sowie der direkte Zugang auf die Terrasse und in den Garten schaffen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Die Küche mit praktischer Durchreiche zum Essbereich fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Darüber hinaus befinden sich im Erdgeschoss:

zwei zentral begehbare Zimmer
ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC
separates WC
Abstellraum
Galerie & Ausbaureserve im Dachgeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Galerie, die sich flexibel beispielsweise als Homeoffice, Büro, Bibliothek oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt.

Zusätzlich steht ein ca. 31 m² großer Rohdachboden zur Verfügung, der noch ausgebaut und dadurch zusätzlicher Wohn- oder Nutzraum geschaffen werden kann.

Großzügiger Wohnkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Der ca. 135 m² große Keller wurde als Wohnkeller konzipiert und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Neben einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einem separaten WC stehen drei weitere großzügige Räume zur Verfügung.

Diese wurden in der Vergangenheit unter anderem als:

Büro
Kinderzimmer
Kellerbar

genutzt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Kellerbar mit einer Fläche von ca. 60 m², die sich hervorragend für gesellige Abende, einen Hobbybereich, Fitnessraum oder als großzügigen Freizeitbereich eignet.

Zusätzlich befinden sich im Keller der Heizraum und die Waschküche.

Moderne Haustechnik

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die erst vor rund drei Jahren erneuert bzw. installiert wurde.

Die Wärmeverteilung erfolgt komfortabel über Fußboden- und Wandheizung.

Garten mit beheiztem Pool

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet einen besonderen Mehrwert: Im Garten befindet sich ein beheizter Pool mit ca. 8 x 4 Metern, der über eine eigene Wärmepumpe beheizt wird und damit auch außerhalb der Hochsommermonate genutzt werden kann.

Eine zusätzliche Gartenhütte mit Klimaanlage bietet praktischen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die großzügige Terrasse wurde bereits mit einer Fußbodenheizung für die Errichtung eines zukünftigen Wintergartens vorbereitet. Die Heizung ist derzeit noch nicht angeschlossen.

Weitere Ausstattungs-Highlights
Garage
beheizter Pool ca. 8 x 4 m
eigene Pool-Wärmepumpe

Luftwärmepumpe, ca. 3 Jahre alt
Fußboden- und Wandheizung
elektrischer Sonnenschutz / Markise über der Terrasse
teilweise elektrisch bedienbare Außenrollläden
Gartenhütte mit Klimaanlage
vorbereitete Terrassen-Fußbodenheizung für einen möglichen Wintergarten
ausbaufähiger Dachboden mit ca. 31 m²
großzügiger Wohnkeller mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
Attraktive Lage in Gerasdorf bei Wien

Das Haus befindet sich in Gerasdorf bei Wien und verbindet großzügiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem Nahversorger, der Badeteich Gerasdorf sowie das G3 Shopping Resort Gerasdorf. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an Wien und das Umland.

Fazit

Dieses Architektenhaus bietet eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Wohnraum, besonderer Architektur, vielseitig nutzbarem Keller, Ausbaureserve, Pool und attraktivem Außenbereich.

Ein ideales Zuhause für all jene, die großzügiges und individuelles Wohnen mit viel Platz für Familie, Freizeit und Hobbys verbinden möchten.

Der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.