Wohnung mit viel Spielraum!



Terrasse - Wohnzimmer

Objektnummer: 3100/1268

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406











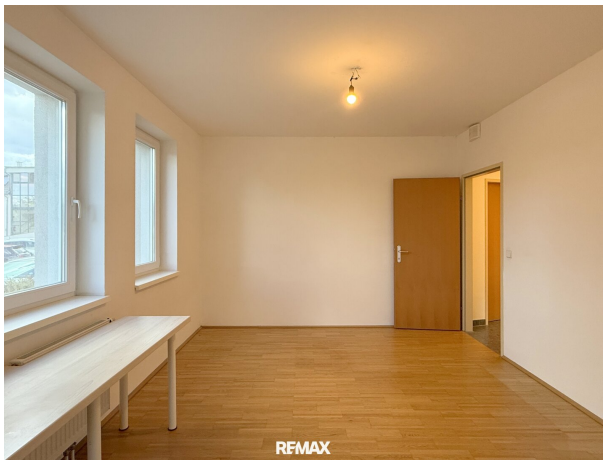








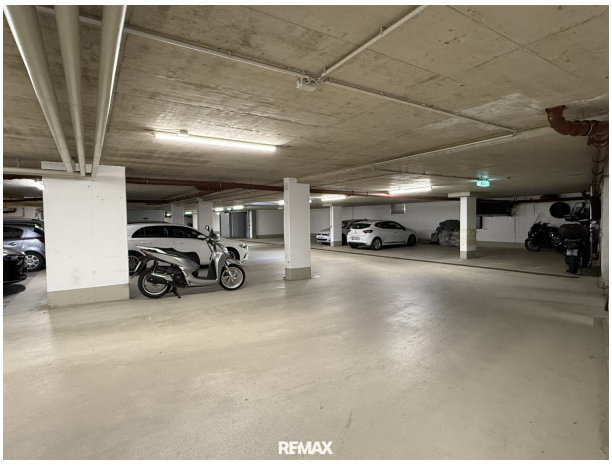







RE/MAX

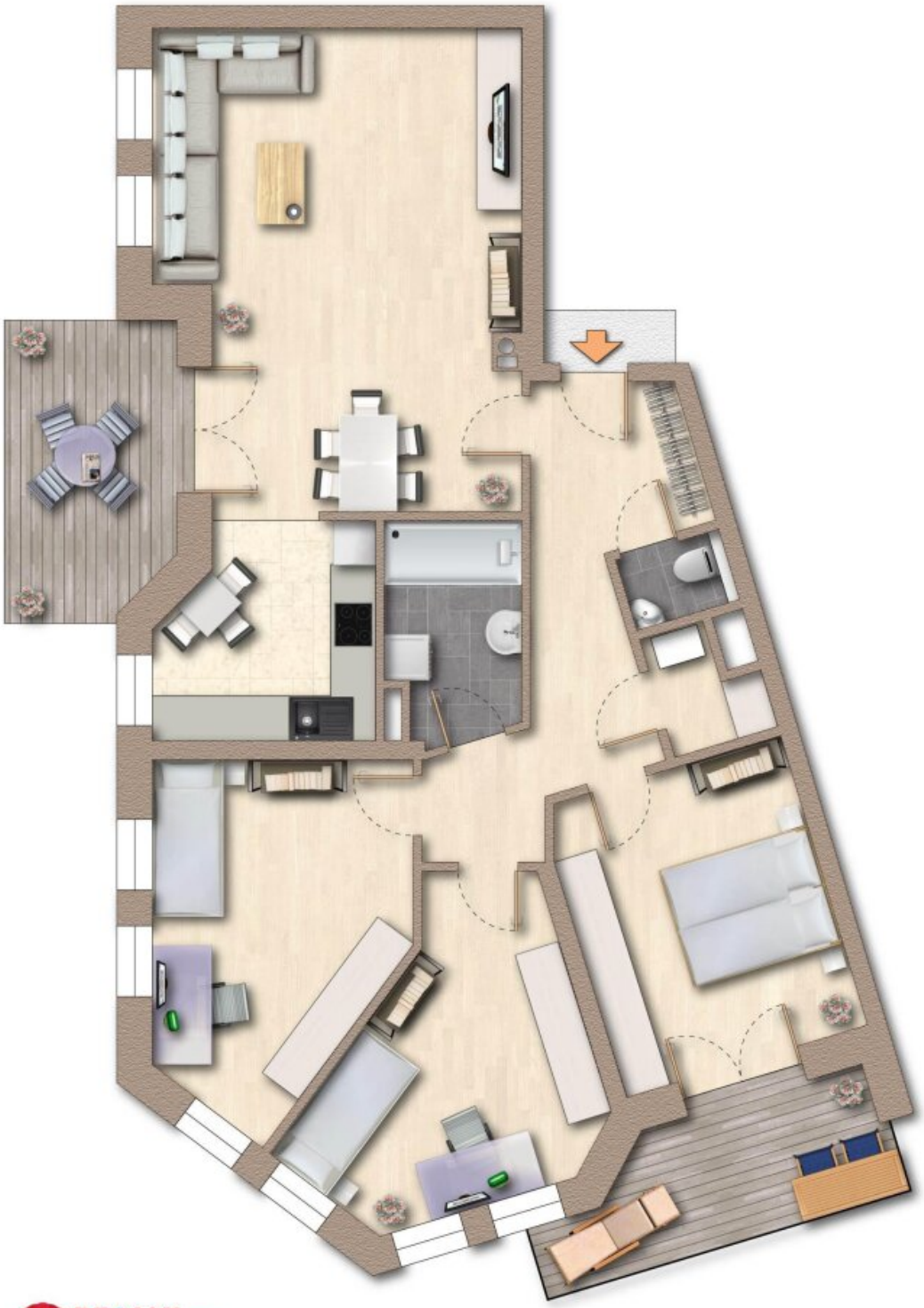

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

99 m² sind schon einmal eine gute Ausgangslage, jedenfalls für Sie ein optimaler Start.

Diese 2009 errichtete Wohnung in der Gerasdorfer Oberlisse lässt einem dabei ziemlich viel Spielraum. Ein großer Wohnbereich, drei weitere Zimmer, zwei kleine Terrassen und ein Grundriss, der sich nicht überall brav ans Rechteck hält. Dazu viel Licht, überraschend viele Fenster und einige Details, die man erst entdeckt, wenn man ein bisschen genauer hinschaut.

Gleich vom Vorzimmer geht es rechts in den Wohnbereich – und der hat Platz. Für einen großen Esstisch, für eine gemütliche Wohnlandschaft und auch dafür, Möbel einmal umzustellen, ohne gleich die ganze Wohnung neu erfinden zu müssen.

Die offene Küche liegt seitlich etwas zurückversetzt. Sie gehört damit zum Wohnraum, drängt sich aber nicht hinein. Viel Arbeitsfläche, viel Stauraum, gut ausgestattet – eine Küche, in der nicht nur der Kaffee Platz hat.

Und wer irgendwann findet, dass dem Wohnzimmer noch etwas Feuer fehlt: Selbstverständlich ist der Kaminanschluss schon da – nach den heißen Sommertagen freut man sich trotzdem immer wieder auf die angenehme Wärme an kühlen Wintertagen.

Direkt vom Wohnbereich geht es hinaus auf die erste der beiden rund 8 m² großen Terrassen. Geschützt, nicht riesig groß, aber genug Platz für Tisch und Sessel – für den Kaffee am Morgen genauso wie für ein Abendessen draußen. Die Ausrichtung nach Osten bringt vor allem in den ersten Stunden des Tages viel Licht herein.

Zurück in der Wohnung führt der Weg weiter in den hinteren Bereich. Hier liegen drei weitere Zimmer – und jetzt zeigt sich der Spielraum auch im Grundriss.

Denn keines sieht aus wie das andere. Ein paar Wände nehmen einen anderen Winkel, Fenster sitzen an verschiedenen Seiten und eines der Zimmer hat gleich drei davon abbekommen. Dadurch entstehen interessante Räume, die vor allem eines gemeinsam haben: Sie sind wunderbar hell.

Was daraus wird, darf sich jeder selbst aussuchen. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder vielleicht ein eigenes Zimmer für etwas, das sonst immer irgendwo dazwischen stattfinden muss. Bei drei zusätzlichen Räumen kann man sich diesen kleinen Luxus leisten.

Eines davon hat außerdem einen direkten Ausgang auf die zweite Terrasse. Und damit bekommt auch der hintere, privatere Teil der Wohnung seinen eigenen Platz im Freien.

Das Badezimmer liegt ebenfalls hier und ist mit einer großen Dusche ausgestattet, das WC

liegt getrennt davon separat bereits im Eingangsbereich. Parkettböden ziehen sich durch die Wohn- und Schlafräume und geben der Wohnung eine angenehm warme Basis.

Was man dagegen weder auf den Fotos noch beim ersten Rundgang wirklich sieht, ist eine ihrer feineren Besonderheiten: die Wohnraumlüftung. Sie sorgt laufend für Frischluft und ein angenehmes Raumklima – im Sommer wie im Winter. Eines dieser Dinge, über die man beim Wohnungskauf vielleicht nicht als Erstes spricht, die man beim Wohnen aber ziemlich schnell zu schätzen weiß.

Dass sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet, bringt noch einen weiteren Vorteil mit sich: Der Weg nach draußen ist erfreulich kurz. Gerade für Hundebesitzer kann das im täglichen Leben ziemlich angenehm sein. Leine dran – und los. Ohne Stiegen, ohne Lift und ohne lange Reise durchs Stiegenhaus.

Auch die Lage spielt angenehm mit, hier liegt man ruhig in der Oberlisse, aber trotzdem keineswegs weit weg vom Geschehen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut, auch mit dem Auto blitzschnell in Wien. Ruhig wohnen und trotzdem schnell wegkommen – manchmal will man eben auf nichts verzichten.

Und wer zwar gerne in einer Wohnung lebt, beim Garteln aber trotzdem schwach wird, muss nur einmal über die Straße, die eigentlich keine Straße, sondern eine Spielstraße ist.

Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen des sogenannten "Urban Gardening" eine Fläche gegen eine geringe Miete zu nutzen.

In den dafür vorgesehenen Beeten darf gepflanzt, gegossen und natürlich auch geerntet werden. Paradeiser, Kräuter, Erdbeeren, Zucchini – je nachdem, wie weit die gärtnerischen Ambitionen reichen.

Ein bisschen Garten also doch. Nur eben ohne Rasenmähen.

Auch sonst wurde an die praktischen Dinge gedacht. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, Fahrräder finden im großen allgemeinen Fahrradraum ihren Platz. Und für Autos stehen zwei extra breite Garagenplätze zur Verfügung, die zusätzlich erworben werden können.

Am Ende sind es genau diese Dinge, die aus den knapp 99 m² mehr machen als einfach nur vier Zimmer. Man hat Platz zum Wohnen, Platz zum Arbeiten, Platz für Familie oder Gäste, zwei kleine Plätze draußen – und sogar noch einen, an dem im Sommer die eigenen Paradeiser wachsen können.

Spielraum eben - drinnen wie draußen.

Neugierig geworden? Ich freue mich schon, Ihnen dieses Family Home persönlich zeigen zu

dürfen.

Der Preis: € 365.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at