

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial auf 815 m² (3 Garagen)



Objektnummer: 26028

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1940
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

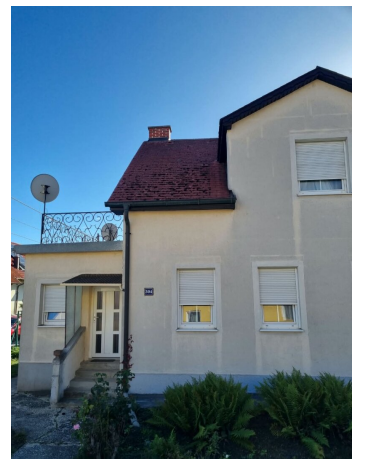
Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

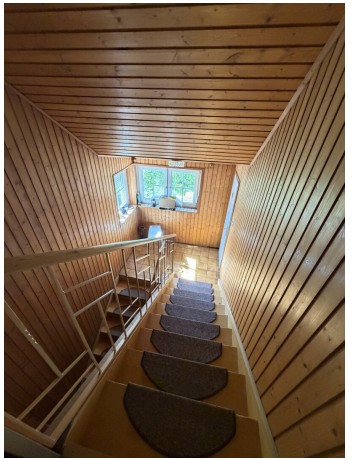
Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien



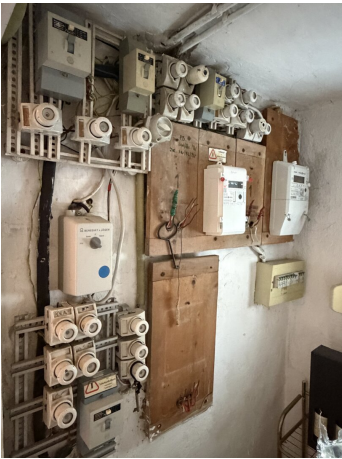








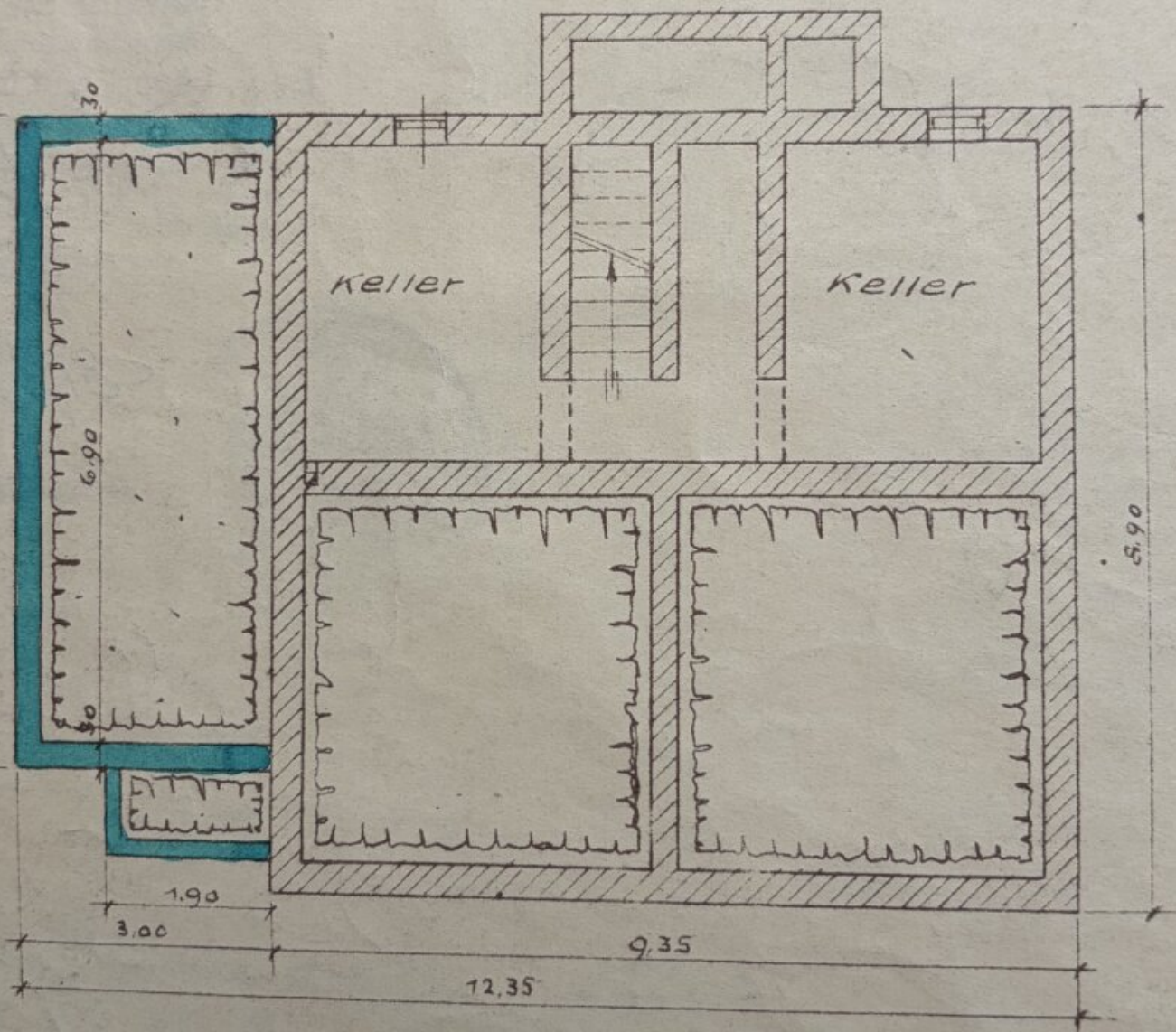




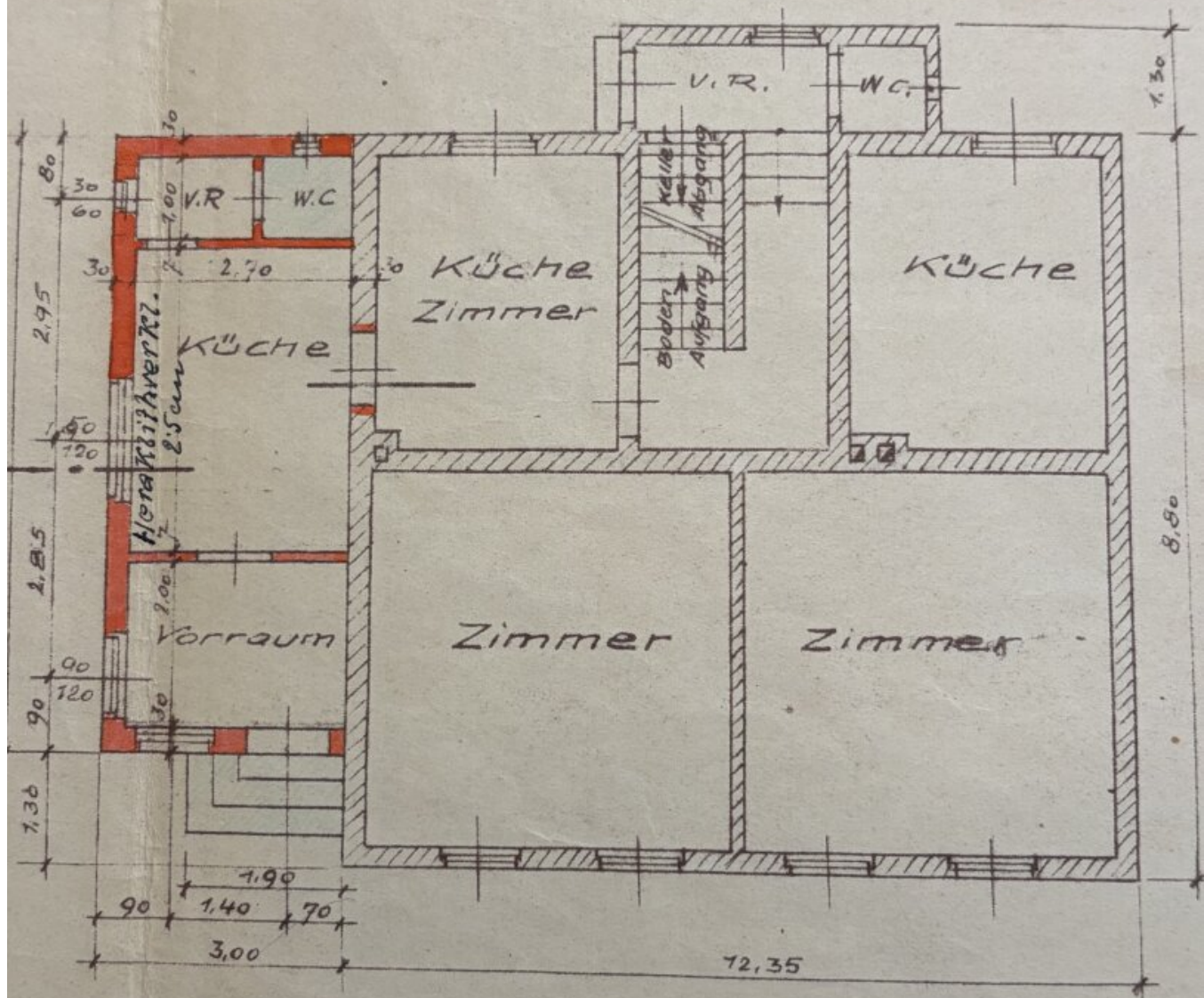




Keller u. Fundamente



Erdgeschoss



Dachgeschoss

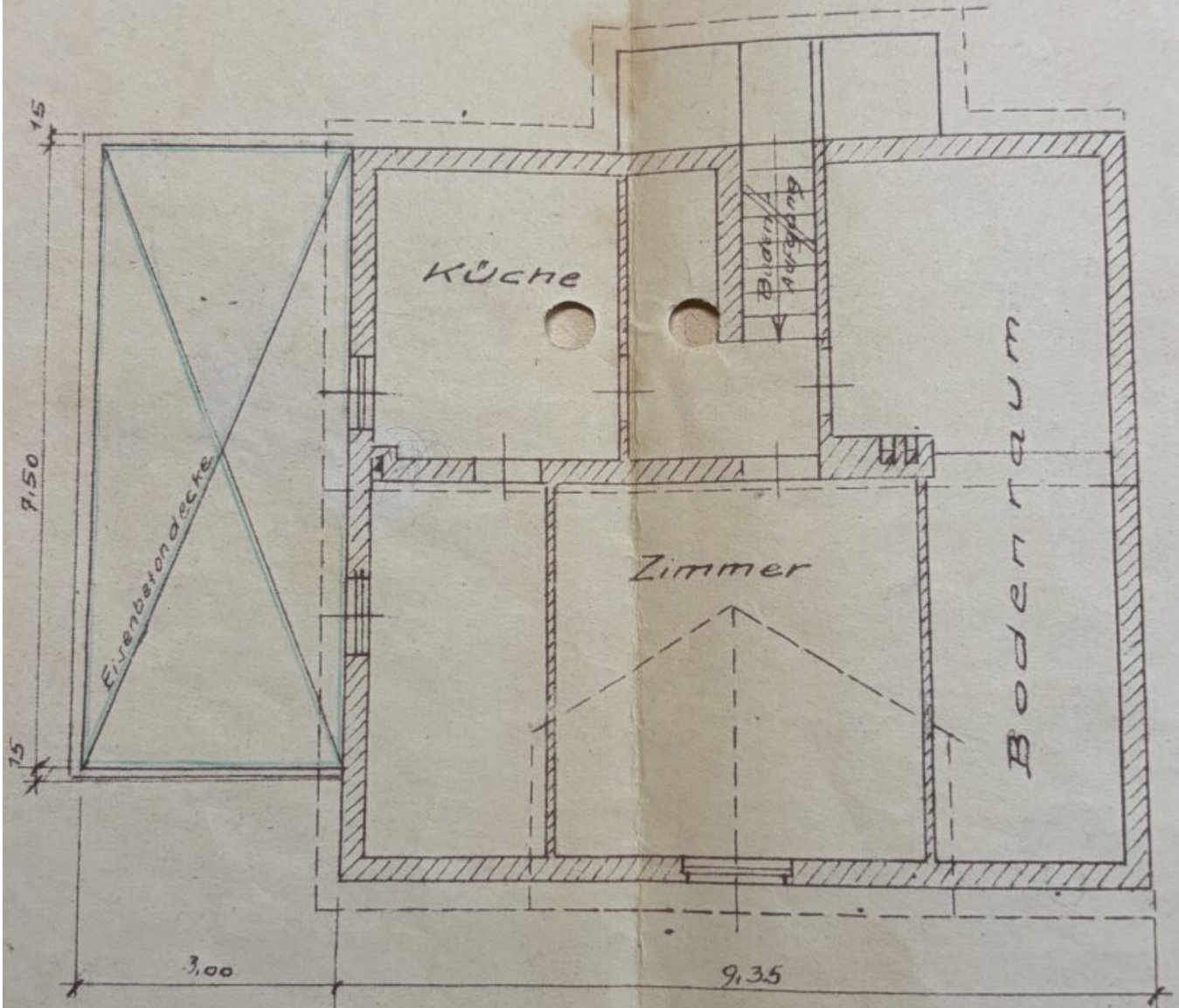
Zl. 3337

Wien, am 29. Ju

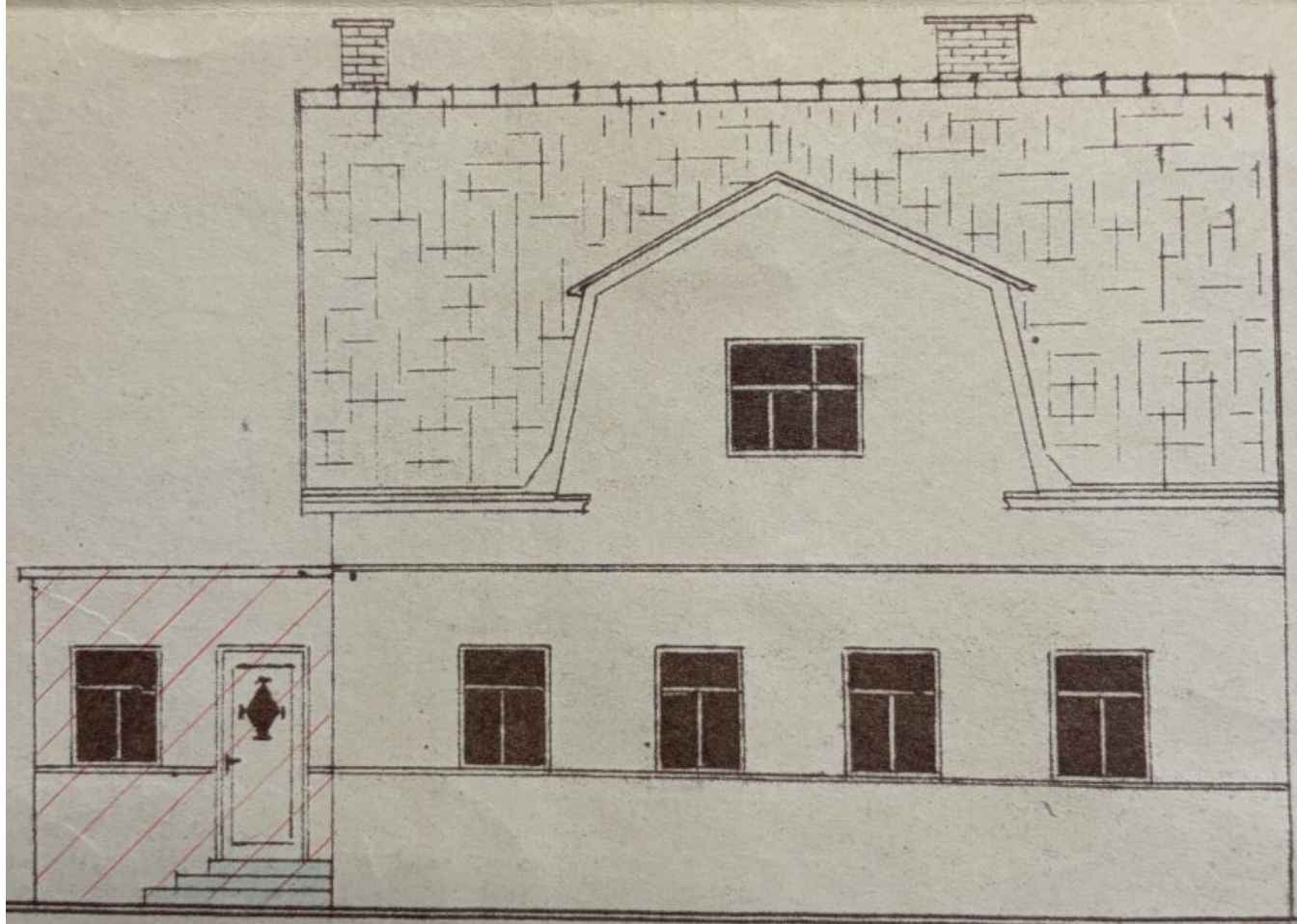
Bauklasse: I (§

Bauweise: offen

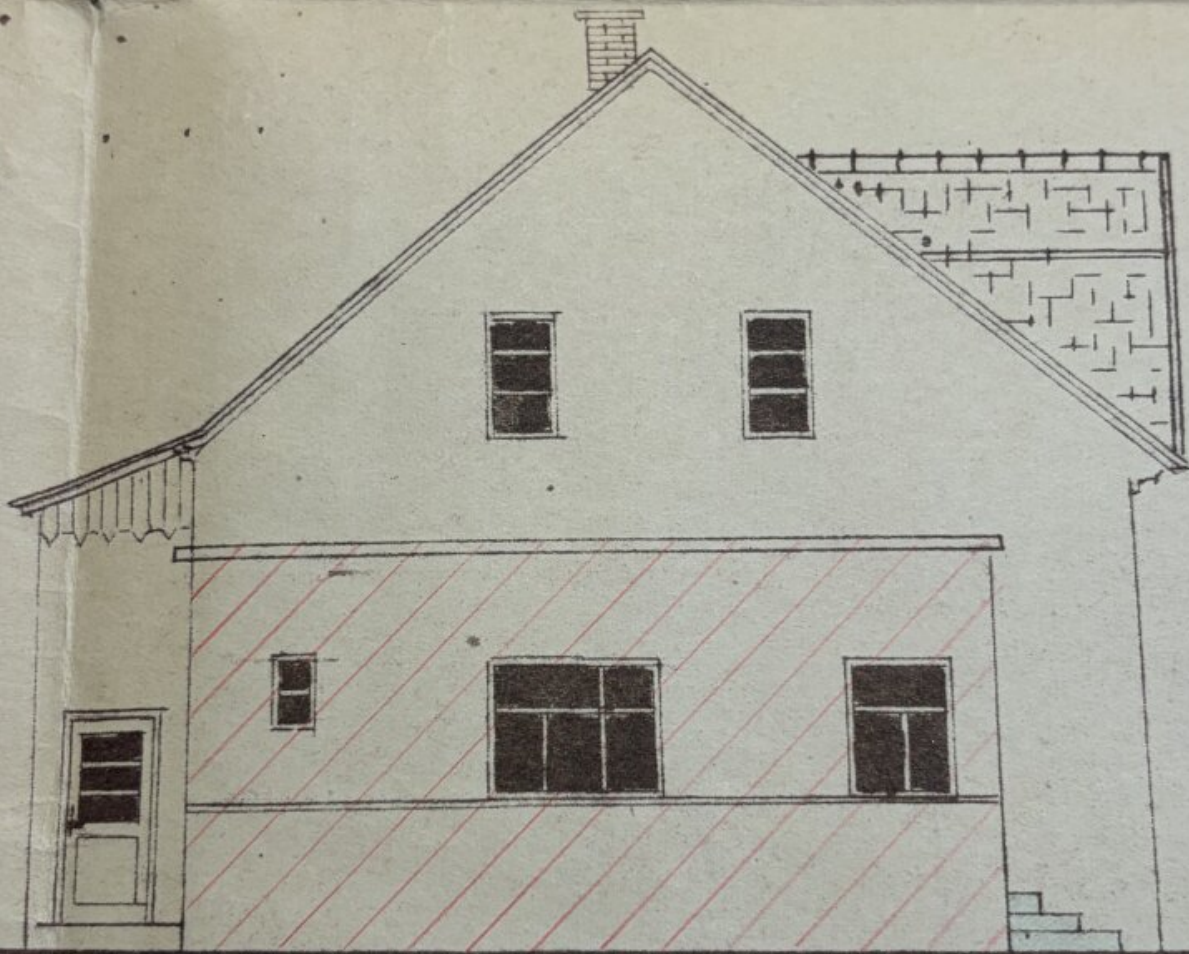
MA 18/3077/49



Straßenansicht



Artseite



2b 1:100

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 815 m² Grundstück in Gerasdorf

Zum Verkauf steht eine **Liegenschaft in Gerasdorf bei Wien** samt dem darauf errichteten Mehrfamilienhaus, das sich derzeit in **sanierungsbedürftigem Zustand** befindet.

Das Grundstück ist etwa **15 Meter breit**, in **offener Bauweise** bebaut und nach mehreren Himmelsrichtungen ausgerichtet. Mit einer Gesamtfläche von rund **815 m²** bietet die Liegenschaft ausreichend Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Widmung und Bebauung

- **Widmung:** Bauland
- **Bebauungsdichte:** 35 %
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Bebauungshöhe:** 6,5 m
- Beschränkung auf 2 Wohneinheiten

Das bestehende Wohnhaus wurde **1935 errichtet, 1949 erweitert und 1964 renoviert**. Seitdem wurden weitere Renovierungsarbeiten durchgeführt, unter anderem wurden **neuwertige Fenster**, teilweise mit Außenrollläden, eingebaut, das Dach erneuert, ein **Wärmeschutz von ca. 5 cm** angebracht sowie in einer Einheit die Gasheizung erneuert.

Zwei selbständige Wohneinheiten

Das Haus besteht derzeit aus **zwei selbständigen Wohneinheiten**.

Die erste Wohneinheit verfügt im Erdgeschoß über **Wohnzimmer und Küche**. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer bzw. Kabinette sowie ein **Badezimmer mit Dusche und WC**.

Die zweite Wohneinheit umfasst **Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC**.

Beide Wohneinheiten werden jeweils mittels **Gasheizung** beheizt.

Die derzeitige Wohnfläche beträgt laut Schätzung etwa **120 m²**. Zusätzlich wurde der **Dachraum nachträglich ausgebaut**, wodurch sich die tatsächlich nutzbare Fläche entsprechend erhöht.

Darüber hinaus steht ein **Teilkeller mit ca. 35 m²** zur Verfügung.

Da in den vorhandenen Plänen keine m²-Angaben ausgewiesen sind, verstehen sich die genannten Flächenangaben ausdrücklich als **konservative Schätzungen** und sind unverbindlich.

Garagen & Freiflächen

Das Angebot wird durch **zwei gemauerte Garagen** (Gesamtfläche von etwa 50 m²) ergänzt – eine Doppelgarage sowie eine separate Einzelgarage.

Die großzügige Grundstücksfläche bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung und Nutzung der Liegenschaft.

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in **Gerasdorf bei Wien, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Über die **Stammersdorfer Straße, Brünner Straße und S1** ist Wien gut erreichbar. Auch die **S-Bahn-Station Gerasdorf** und die **U-Bahn Station Leopoldau** bieten eine gute öffentliche Anbindung und sind mit dem Bus leicht erreichbar.

Bestandsfrei & kurzfristig verfügbar

Die Liegenschaft wird **bestandsfrei** übergeben. Das Haus kann daher **ab sofort übernommen** werden.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein **großzügiges Grundstück in Gerasdorf mit bestehendem Mehrfamilienhaus und zusätzlichem Entwicklungspotenzial** suchen.

Bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte Mag. Mario Rauch unter [0650/922-79-63](tel:06509227963).

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 <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap