815 m² Grundstück mit Entwicklungspotenzial (3 Garagen)



Objektnummer: 26031

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
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



















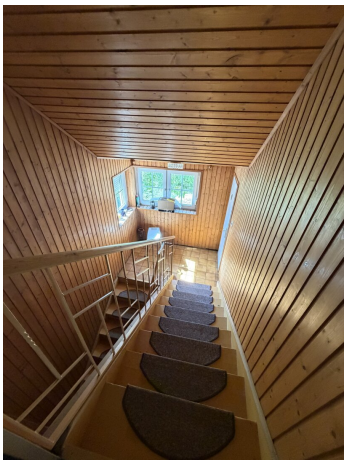










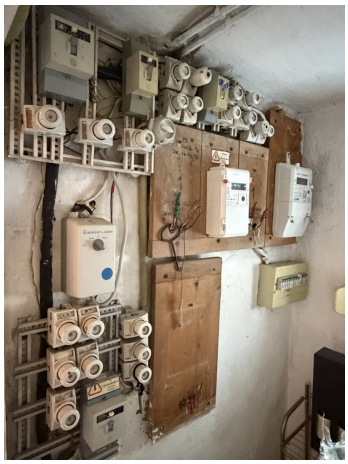












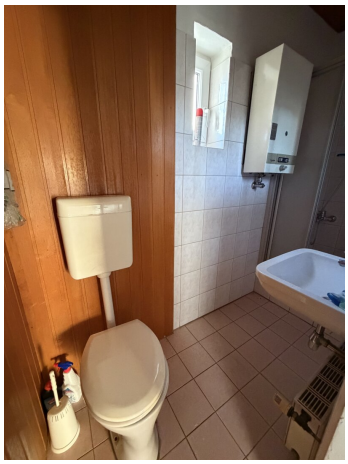




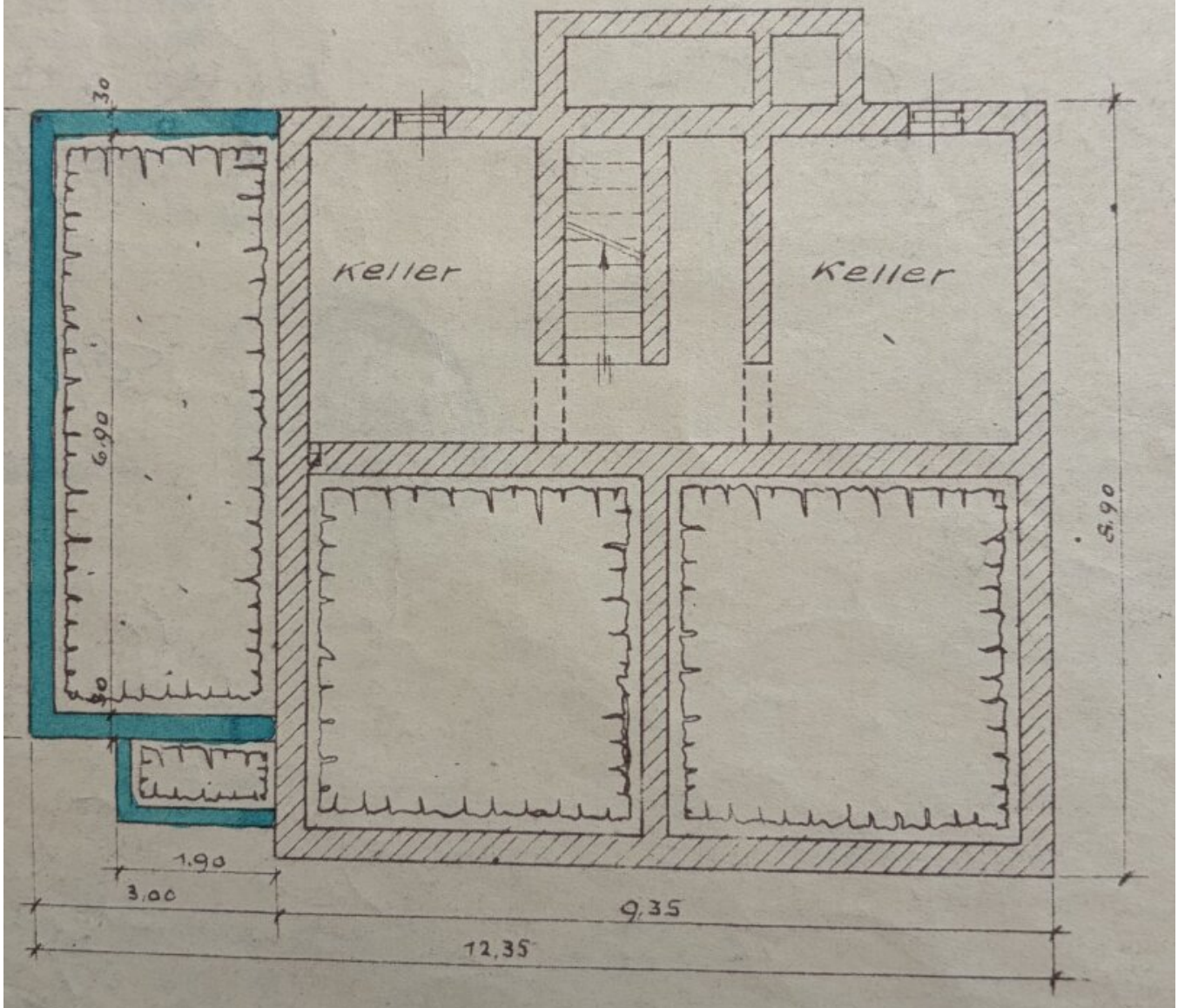




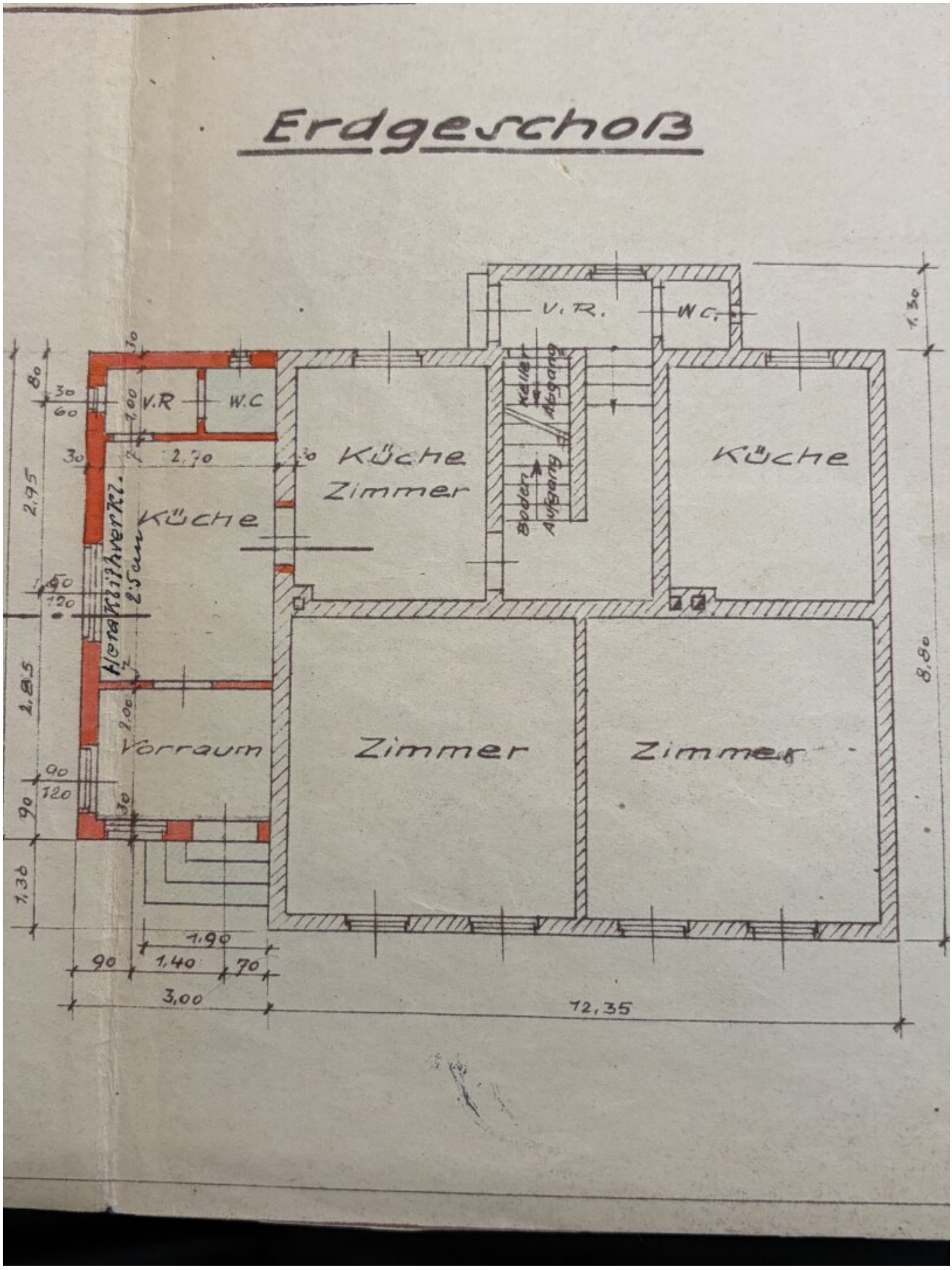




Keller u. Fundamente



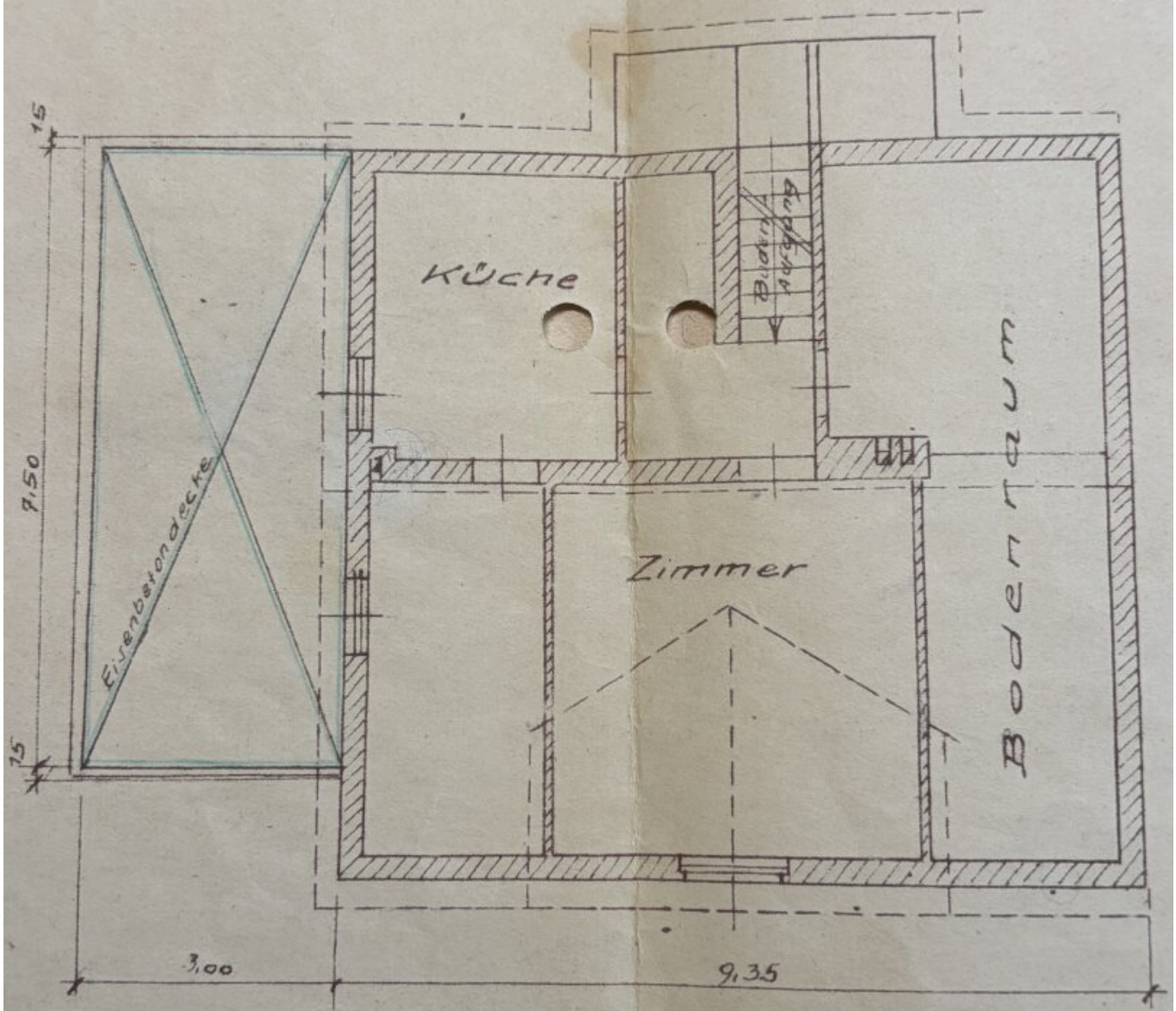
Erdgeschoß


V.R.
W.C.
1.30
V.R
W.C
Küche
Zimmer
Keller
Abgang
Boden
Aufgang
Küche
Küche
Herdkühlwerk.
2.5cm
Vorraum
Zimmer
Zimmer
8.90
2.95
1.85
1.36
80
30
60
100
2.70
30
30
50
120
200
90
120
90
30
1.90
90
1.40
70
3.00
72.35

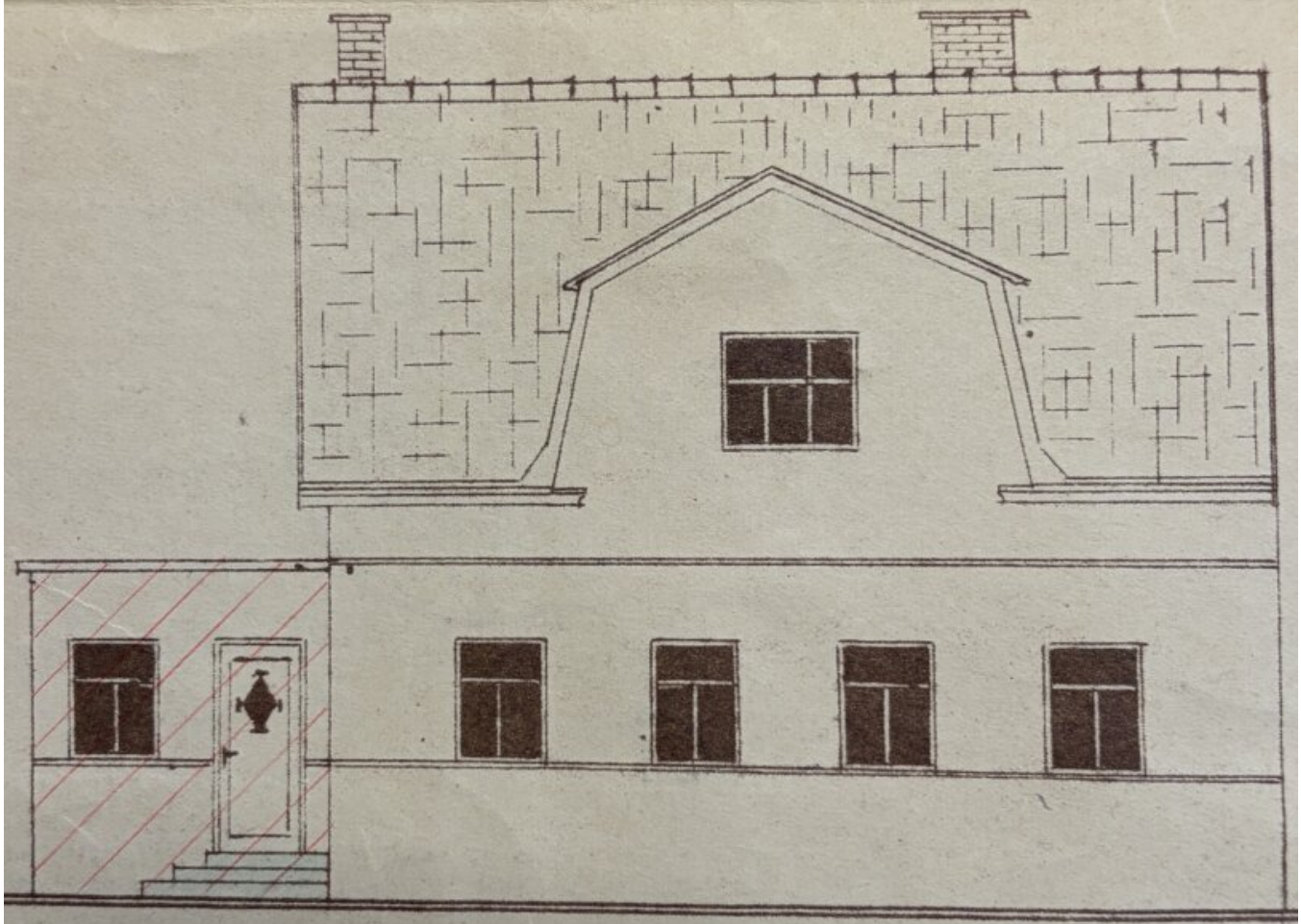
Magistrat
Zl. 3337
Wien, am 29. Ju
Bauklasse: I (
Bauweise: offen

MA 18/3077/49

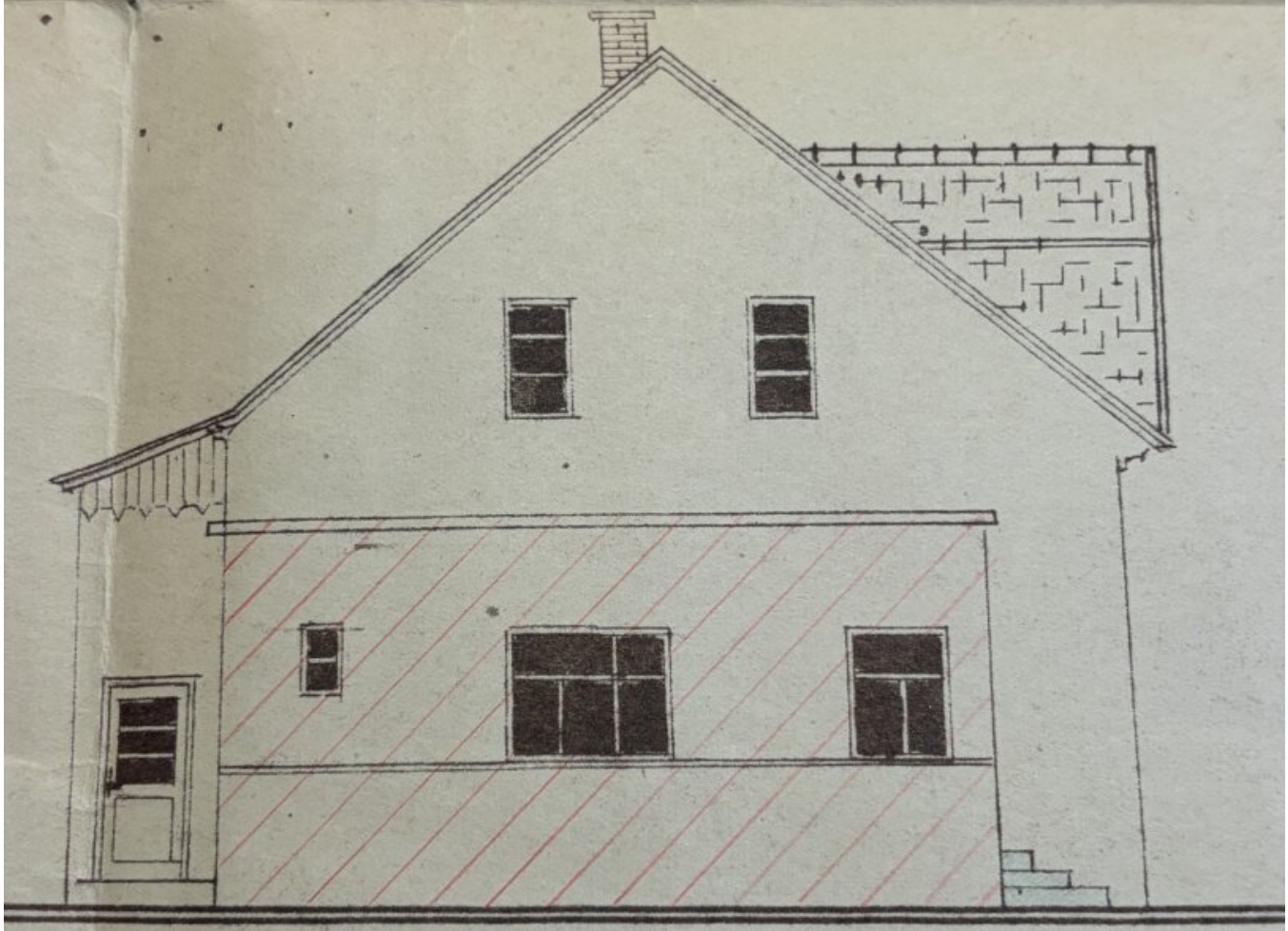
Dachgeschoß



Straßenansicht



Ortseite



zb 1:100

Objektbeschreibung

Grundstück mit 815 m² 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.

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