Wohnen mit Urlaubsgefühl – großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, Naturteich und viel Privatsphäre - südseitig & in 20min zur Innenstadt



Objektnummer: 5372/333

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	734,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	4.620,00 €
Kaltmiete (netto)	4.200,00 €
Kaltmiete	4.200,00 €
USt.:	420,00 €

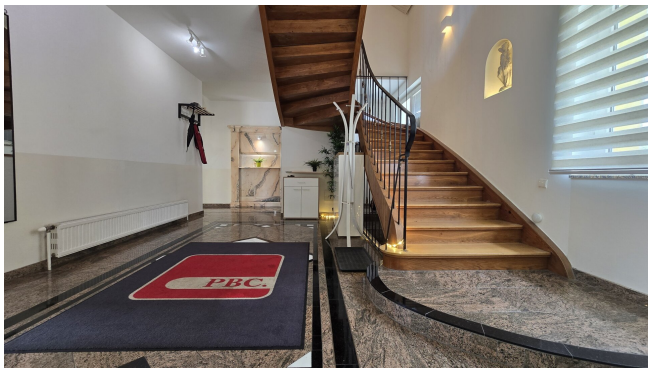
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner






PBC
















PBC.


PBC.


























































MEINL
EVANS















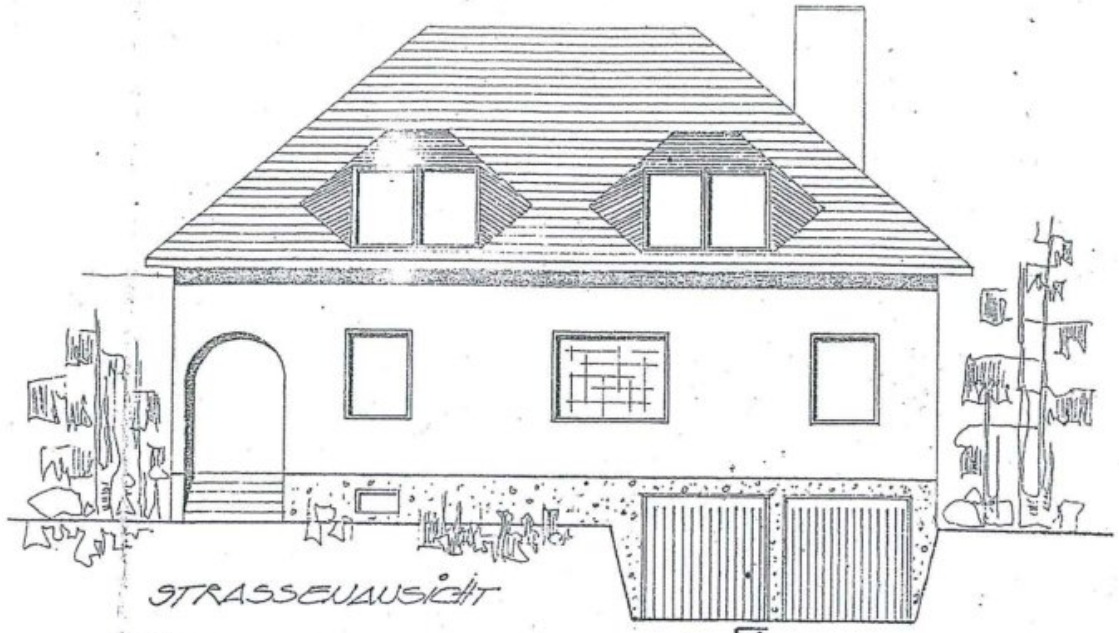




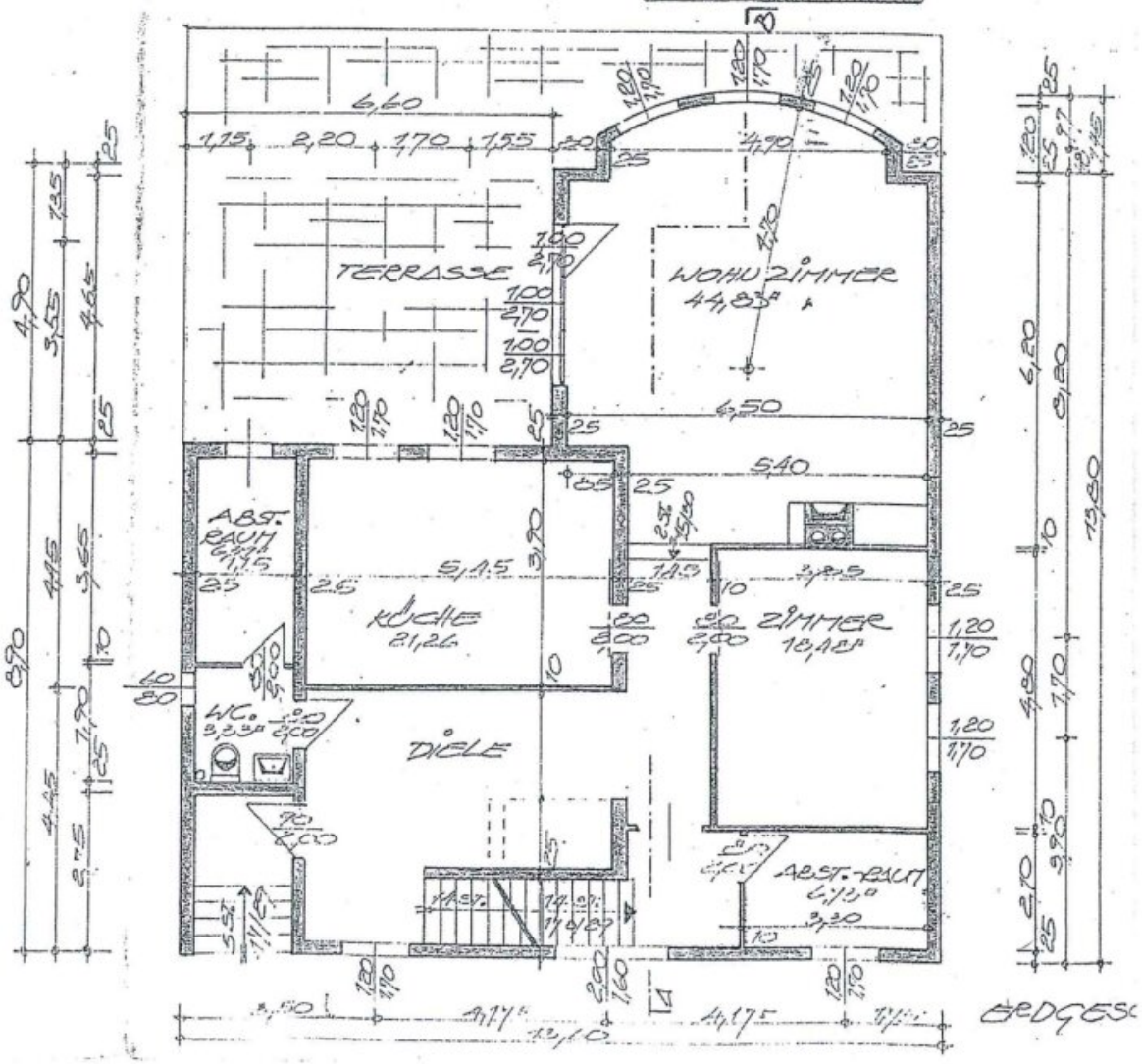






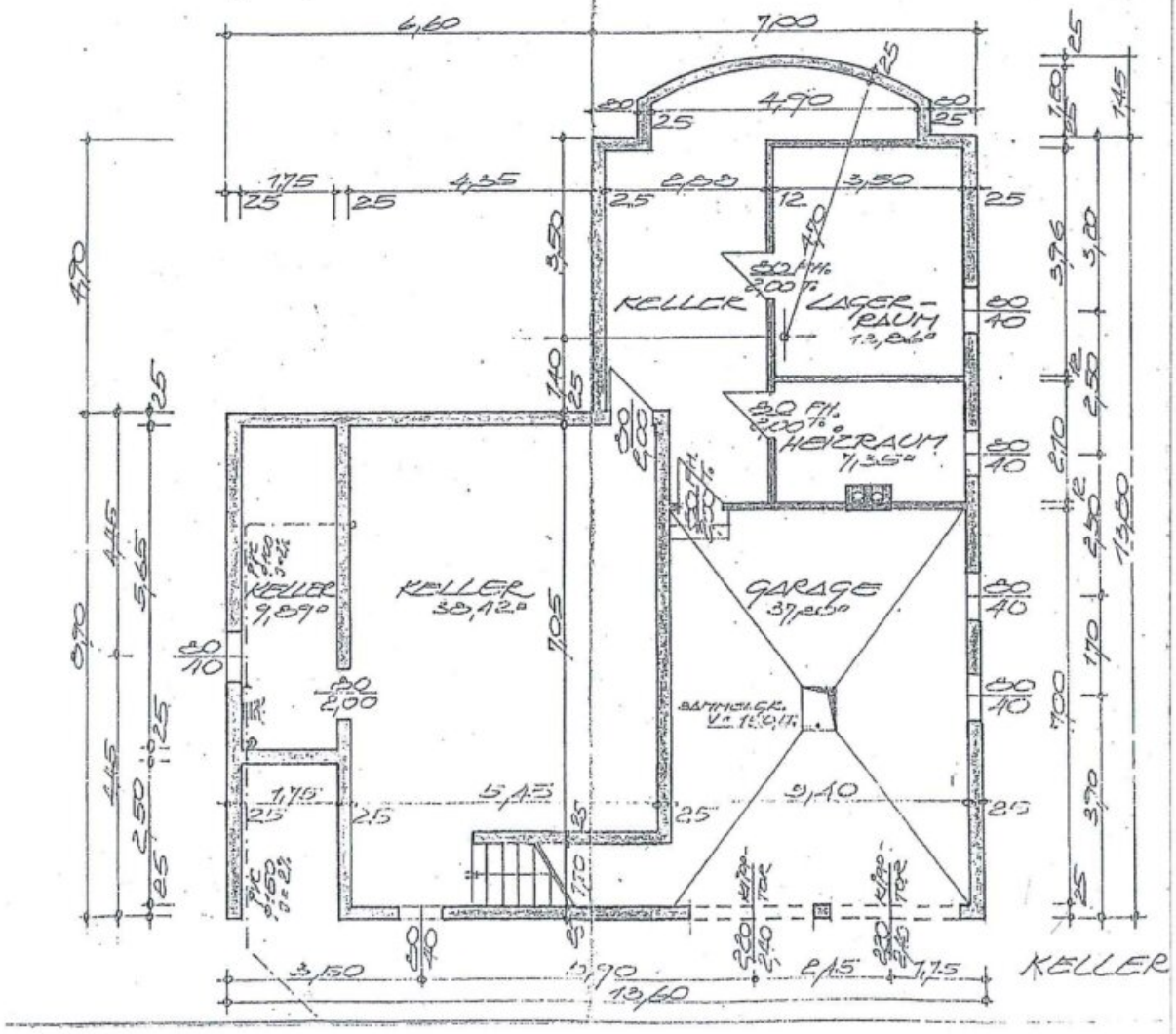


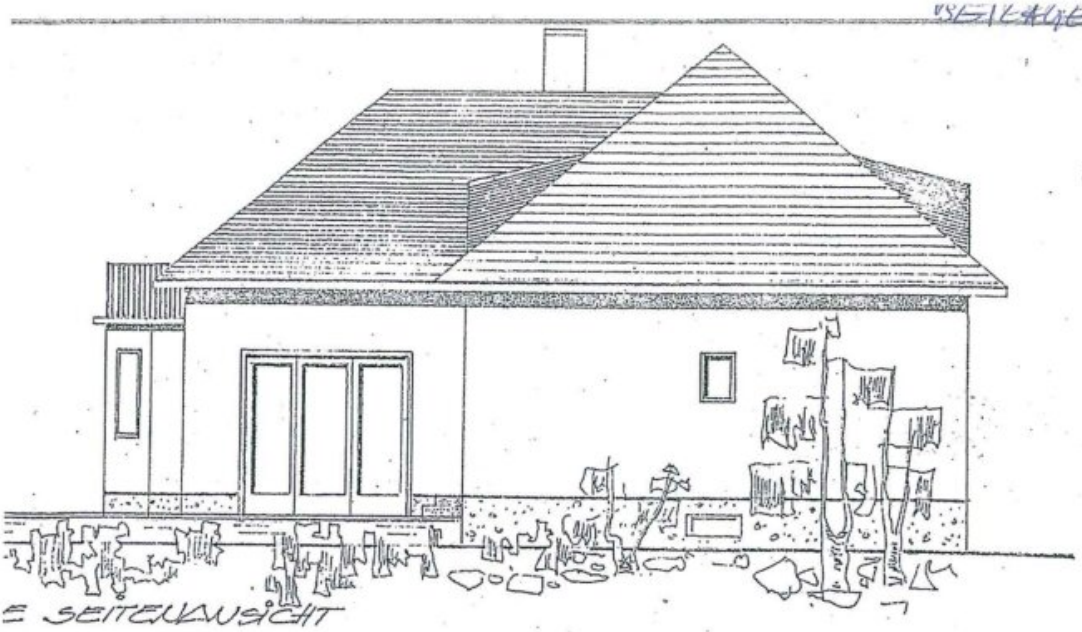
STRASSENANSICHT



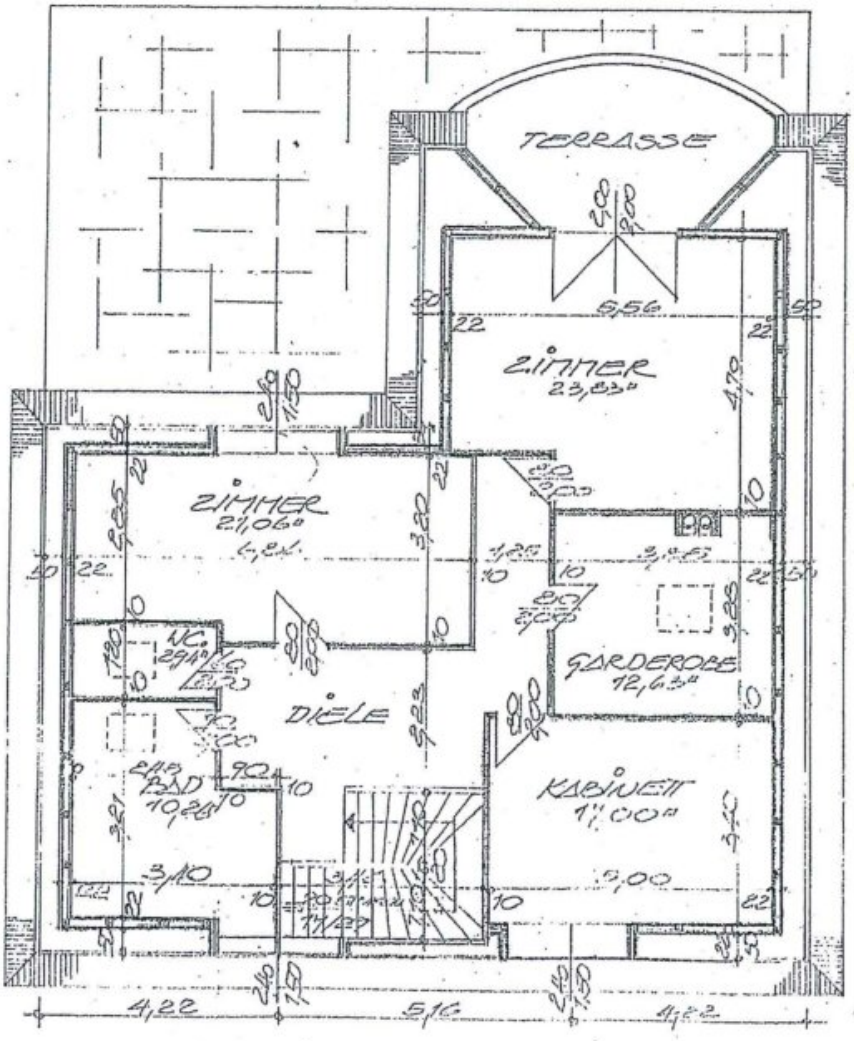


GARTENANSICHT





E SEITENANSICHT



DACHGESCHOS

Objektbeschreibung

Wohnen mit Urlaubsgefühl – großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, Naturteich und viel Privatsphäre in Gerasdorf bei Wien

Dieses attraktive Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien vereint großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Freizeitangebot direkt vor der eigenen Haustür. Ein weitläufiger Garten, ein eigener Swimmingpool, ein idyllischer Naturteich und eine großzügige Terrasse schaffen ein Wohnambiente, das Erholung und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Die Immobilie bietet viel Raum für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf Privatsphäre und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten legen.

Besonders hervorzuheben sind die überdurchschnittlichen Raumhöhen, die dem Haus ein offenes, luftiges und großzügiges Wohngefühl verleihen. (Raumhöhen: EG ca. 2-8m bis 3m, **OG:** ca. 2,65m, KG: 2.40m)

Die großzügigen Proportionen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Der weitläufige Garten zählt zu den besonderen Highlights dieser Immobilie. Gepflegte Grünflächen, eingewachsene Bäume, abwechslungsreiche Bepflanzung und hohe Hecken sorgen für ein naturnahes Ambiente mit viel Privatsphäre. Der Swimmingpool lädt an warmen Tagen zum Entspannen und Abkühlen ein. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen liebevoll angelegten Gartenteich mit Seerosen und üppiger Biotop-Bepflanzung. Die großzügige, geflieste Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Essbereich im Freien, gemütliche Sitzgruppen und gesellige Grillabende. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick über den Garten.

Zusätzlicher Freiraum im Untergeschoss

Eine Besonderheit des Hauses ist der als Musik- und Proberaum eingerichtete Bereich im Untergeschoss. Die vorhandenen Akustikelemente und die großzügige Ausstattung zeigen das Potenzial dieses Raumes für kreative Hobbys und persönliche Projekte. Auf die Ausstattung der Instrumente kann wie im Bild keine Garantie abgegeben werden. Auch eine anderweitige Nutzung als Hobby- oder Freizeitraum ist denkbar.

Lage – Gerasdorf bei Wien

Das Objekt befindet ca. 100m entfernt vom Hauptplatz in Gerasdorf bei Wien, einer beliebten

Wohnregion unmittelbar an der nördlichen Stadtgrenze Wiens. Die Lage verbindet die Vorteile des Wohnens außerhalb der Großstadt mit der Nähe zur Bundeshauptstadt. Gerasdorf bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Grünraum und der Möglichkeit, die vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote Wiens zu nutzen. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Menschen, die sich ein großzügiges Zuhause im Grünen wünschen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Die Highlights im Überblick

- Villenstil mit hohen Räumen (bis 3m Wohnbereich)
- hochwertige 16KW LG Therma V R290 Luftwärmepumpe
- Huawei 10.9kwp Photovoltaikanlage inkl. 10 KW Speicher
- Großzügiger, eingewachsener Garten
- Swimmingpool im eigenen Garten
- Idyllischer Naturteich mit Seerosen
- Große Terrasse mit Blick ins Grüne
- Hoher Sichtschutz durch gewachsene Bepflanzung
- Musik- und Hobbyraum im Untergeschoss
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie
- Nähe zur Wiener Stadtgrenze

Verfügbar: ab 1.11.2026

Der Mietpreis umfasst den Hautmietzins inklusive Betriebskosten und 10% USt. Eine gesonderte Kostenaufstellung wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Energiekosten (Strom) erfolgt auf eigene Rechnung je nach Eigenverbrauch.

Der Energieausweis basiert auf der alten Ölheizung. Im November 2024 wurde eine hochwertige LG Therma V R290 16KW Luftwärmepumpe sowie eine Huawai 10.9kwp mit

10KW Speicher installiert. Dies reduziert Heiz- & Energiekosten und schafft eine Autarkie von rd. 50-70% über den gesamten Jahresverlauf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap