# Großzügiges Einfamilienhaus | ca. 105 m² Wohnfläche | ca. 700 m² Grundstück | Gerasdorf

**Objektnummer: 6141**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 105,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 525,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 67,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,29 |
| **Kaufpreis:** | 479.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +4369913434730
H +4369913434730

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
PATRICK TIBERIUS SILAGI
+43 699 134 34 730
p.silagi@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Beste Wour
WOLKE7
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der **Blumengasse 45 in Kapellerfeld** bietet auf ca. **105 m² Wohnfläche** ein angenehmes Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein großzügiges Grundstück und eine ruhige Wohnlage legen. Das ca. **694 m² große Grundstück** verfügt über einen ca. **525 m² großen Garten** und bietet damit viel Platz für Garten, Freizeit und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus überzeugt durch eine **großzügige und helle Wohnatmosphäre**. Der weitläufige Wohnbereich bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und wirkt durch die großen Fenster angenehm offen. Die vorhandene **Einbauküche** ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Insgesamt stehen **vier Zimmer** zur Verfügung. Die Wohnräume sind mit **Fliesen bzw. Parkett** ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche** sowie einen Keller. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert: Vor rund drei Jahren wurden unter anderem **Türen und Fenster erneuert, ein Vollwärmeschutz angebracht, der Kellersockel inklusive Fliesen erneuert, die Küche modernisiert und der Stiegenaufgang neu gestaltet**.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Außenbereich. Der Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung und macht das Haus besonders für Familien und Gartenliebhaber interessant. Die Außenansichten vermitteln einen gepflegten und wohnlichen Eindruck und unterstreichen den Charakter des Hauses als ruhiges Zuhause.

## Ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung

Die Immobilie befindet sich in **Kapellerfeld, 2201 Gerasdorf.** Ein **Bus befindet sich rund 175 Meter**, der **Bahnhof etwa 625 Meter** und ein **Autobahnanschluss rund 1 Kilometer** entfernt. Kindergarten und Schule liegen rund 825 bzw. 875 Meter entfernt.

**Das Wichtigste auf einen Blick:**

- ca. **694 m² Grundstücksfläche**
- ca. **105 m² Wohnfläche**
- ca. **525 m² Gartenfläche**

- **Lager**
- **4 Zimmer**
- **voll unterkellert**
- Massivbauweise in Ziegel
- Einbauküche
- Bad mit Fenster, Dusche und Badewanne
- **absolute Ruhelage**
- **ab sofort beziehbar**

**Preis: 479.000 € + 10.000€ Investitionsablöse**

**Optional besteht die Möglichkeit, das angrenzende zweite Grundstück mit einer Fläche von ca. 700 m² gegen Aufpreis zu erwerben. Auf den Fotos sind beide Grundstücke dargestellt.**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>**Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne  sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: +43 699 134 34 730

? E-Mail: p.silagi@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap