Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Gerasdorf/Oberlisse bei Wien | sechs helle Zimmer | plus drei Zimmer mit Tageslist im wohnlichen Keller mit Außenzugang | plus Garage



Haus außen

Objektnummer: 6229

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Viktor Hladik

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

T +43 664 502 43 96
H +43 664 502 43 96




















KOVALENKO
7















Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Gerasdorf/Oberlisse bei Wien | sechs helle Zimmer | plus drei Zimmer mit Tageslist im wohnlichen Keller mit Außenzugang | plus Garage

In der begehrten Oberlisse steht ein Haus, das auch dann noch Platz bietet, wenn sich das Leben verändert. **Sechs sehr helle Zimmer auf zwei Geschossen** geben Ihnen die Freiheit, neben den Schlafzimmern auch ein eigenes Arbeitszimmer, ein Spielzimmer oder einen Rückzugsort für Gäste einzurichten. Zwei Badezimmer mit jeweils eigenem WC machen den Familienalltag gerade dann entspannter, wenn morgens alle gleichzeitig aus dem Haus müssen.

Das Haus wurde 1995 in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und präsentiert sich innen wie außen sehr gepflegt. Rund **120 m² Wohnfläche und 440 m² eigener Grund** bieten Platz für Ihre Vorstellungen. Und für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Eine Besonderheit erwartet Sie im Untergeschoss. Der **trockene Keller mit vier Tageslichträumen** eröffnet Möglichkeiten, die über den üblichen Stauraum hinausgehen. Ein Atelier, eine Werkstatt oder ein großzügiger Hobbybereich lassen sich hier ebenso vorstellen wie ein separater Arbeitsbereich. Die Außentreppe ist vom Grundstückseingang aus bequem erreichbar. Wer bei geeigneter Nutzung Kundinnen und Kunden empfängt, kann sie direkt ins Untergeschoss führen und den privaten Wohnbereich für sich behalten. Über die Innentreppe bleibt der Keller zugleich bequem mit dem Haus verbunden.

Key Facts

- **Sehr ruhige Wohnlage in der begehrten Oberlisse**, 2201 Gerasdorf bei Wien
- **Ca. 440 m² Grundstücksfläche** und **ca. 120 m² Wohnfläche**
- **Sechs sehr helle Zimmer auf zwei Geschossen**
- **Zwei Badezimmer, jeweils mit WC**
- Baujahr 1995, **Ziegelmassivbau**

- Innen und außen **sehr gepflegt**, teilmöbliert
- **Voll unterkellert**, vier trockene Räume mit Tageslicht
- **Innen- und Außenzugang zum Keller**, Außentreppe vom Grundstückseingang aus gut erreichbar
- **Garage und zusätzlicher Kfz-Stellplatz**
- Gaszentralheizung
- **Moderne Kunststofffenster** mit **Isolierverglasung** und außenliegenden **Rollläden**
- **Direkter Bus zur U1 Leopoldau** ca. 12 Minuten reine Fahrzeit

Lage – ruhig wohnen und direkt zur U1 fahren

In Gerasdorf-Oberlisse bei Wien wohnen Sie in einer ruhigen Siedlung nahe der Wiener Stadtgrenze. Wer morgens nach Wien pendelt, hat den Bus praktisch vor der Haustür. Für ein Mittagessen oder ein Eis gibt es zwei Adressen in der näheren Umgebung. Volksschule, Kindergarten und Spielplatz liegen in der Schulgasse, gut einen Kilometer vom Haus entfernt.

Einkaufen und Gastronomie

- **Ca. 120 m · Die Hütte**, Imbiss mit Burgern und Eis, Stammersdorfer Straße 291
- **Ca. 440 m · Gasthof Kruder**, Gasthaus mit Eisdiele und Speisen zum Mitnehmen, Stammersdorfer Straße 345
- Ca. 580 m · Gärtnerei Jandl, Blumen und Pflanzen mit Selbstbedienungsshop, Stammersdorfer Straße 247, 1210 Wien

- Für den Lebensmitteleinkauf liegen **BILLA in der Lavantgasse 39** rund 1,5 km und **SPAR in der Leopoldauer Straße 3** rund 1,8 km entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

- **Ca. 130–140 m · Gerasdorf Auerbachweg**, nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusses 510. **Direkt zur U1 Leopoldau in ca. 12 Minuten**.

- Ca. 250 m · Gerasdorf Grenzweg, Regionalbus 510

Familie und Freizeit

- **Ca. 1,1 km · Volksschule Oberlisse mit schulischer Nachmittagsbetreuung**, Schulgasse 10

- **Ca. 1,1 km · Spielplatz in der Schulgasse**

- **Ca. 1,2 km · NÖ Landeskindergarten Oberlisse**, Schulgasse 6

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Vor Ort bekommen Sie ein Gefühl dafür, wie ruhig die Immobilie liegt, wie hell die Zimmer sind und wie sich der separate Kellerzugang im Alltag nutzen lässt.

? 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.**

Kaufpreis: Verhandlungsbasis 599.000,–

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap