Neuer Preis! Traumhaus, Traumlage! Top gepflegtes Einfamilienhaus in der Oberlisse!



Ansicht Haus

Objektnummer: 6547/4472

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,15 m²
Nutzfläche:	244,23 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	83,14 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	669.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld



























































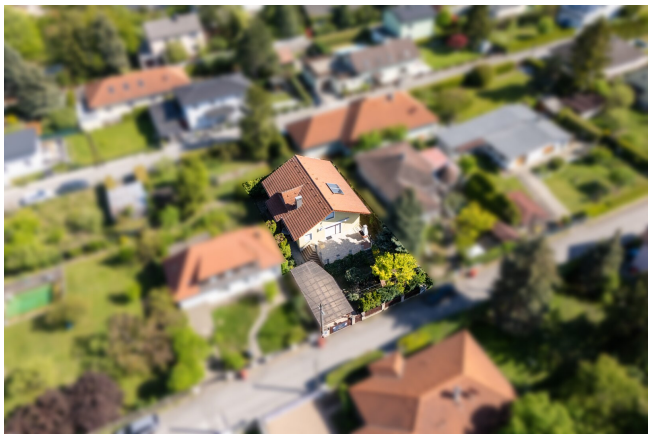







TRUE
ZU KAUFEN

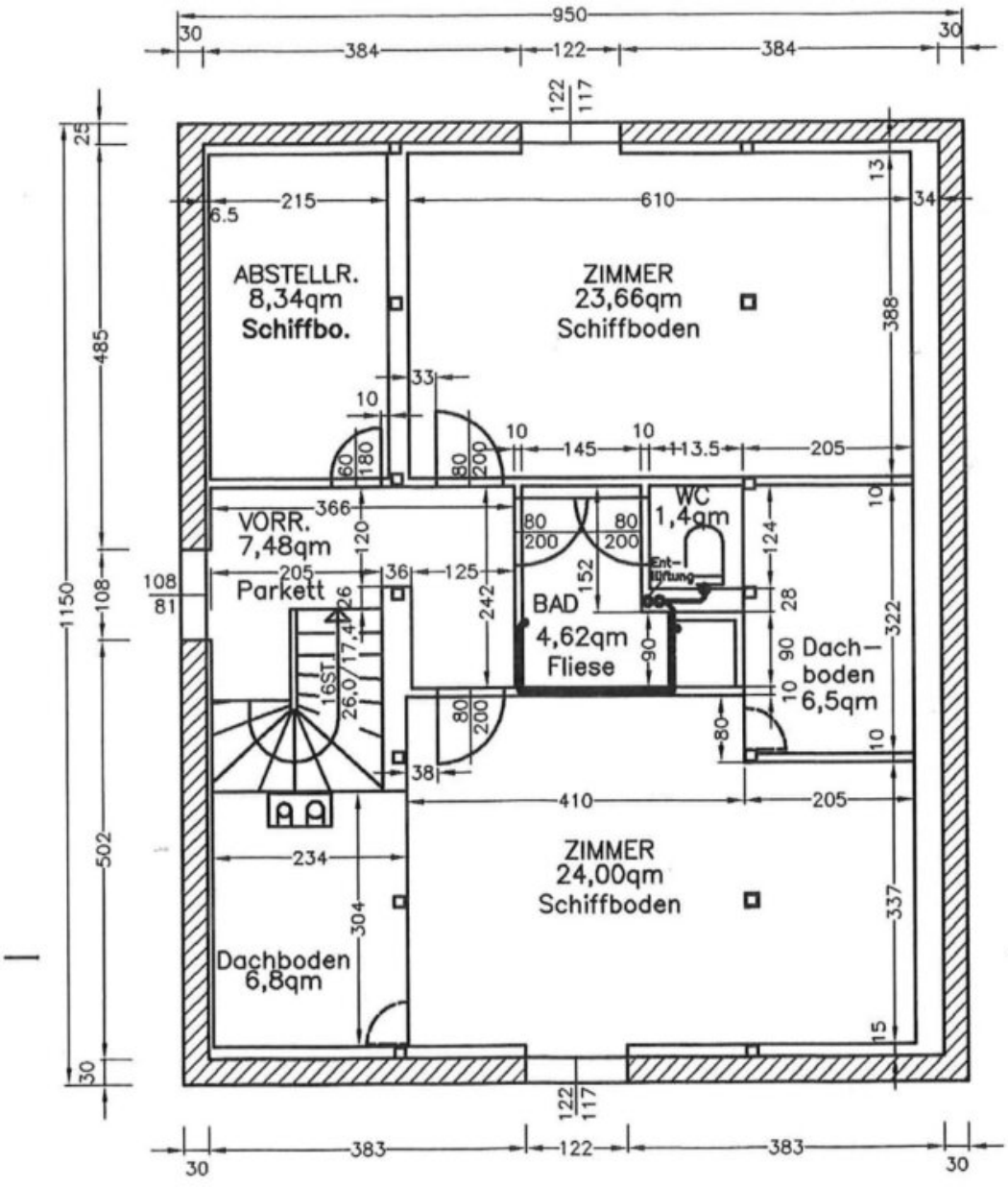






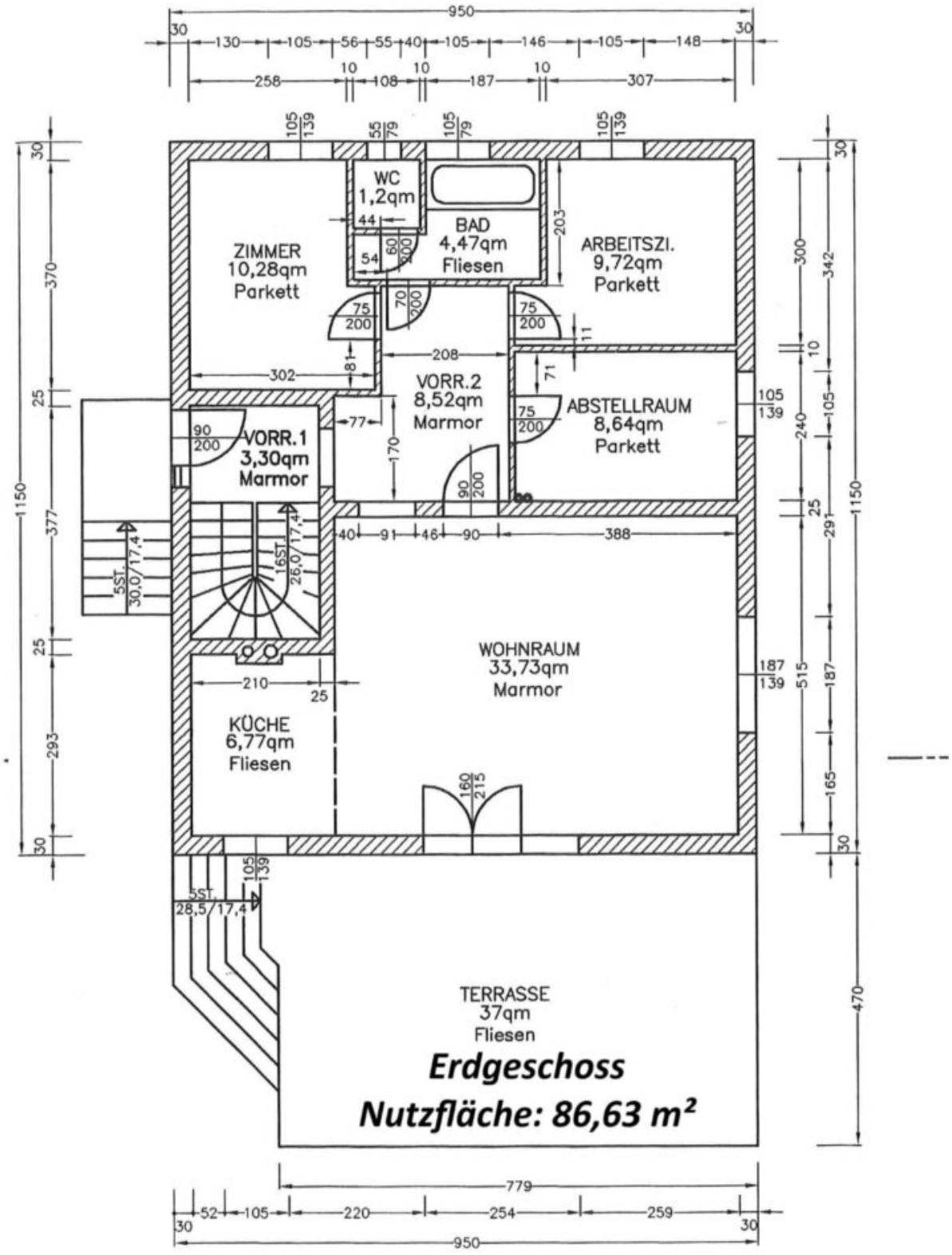


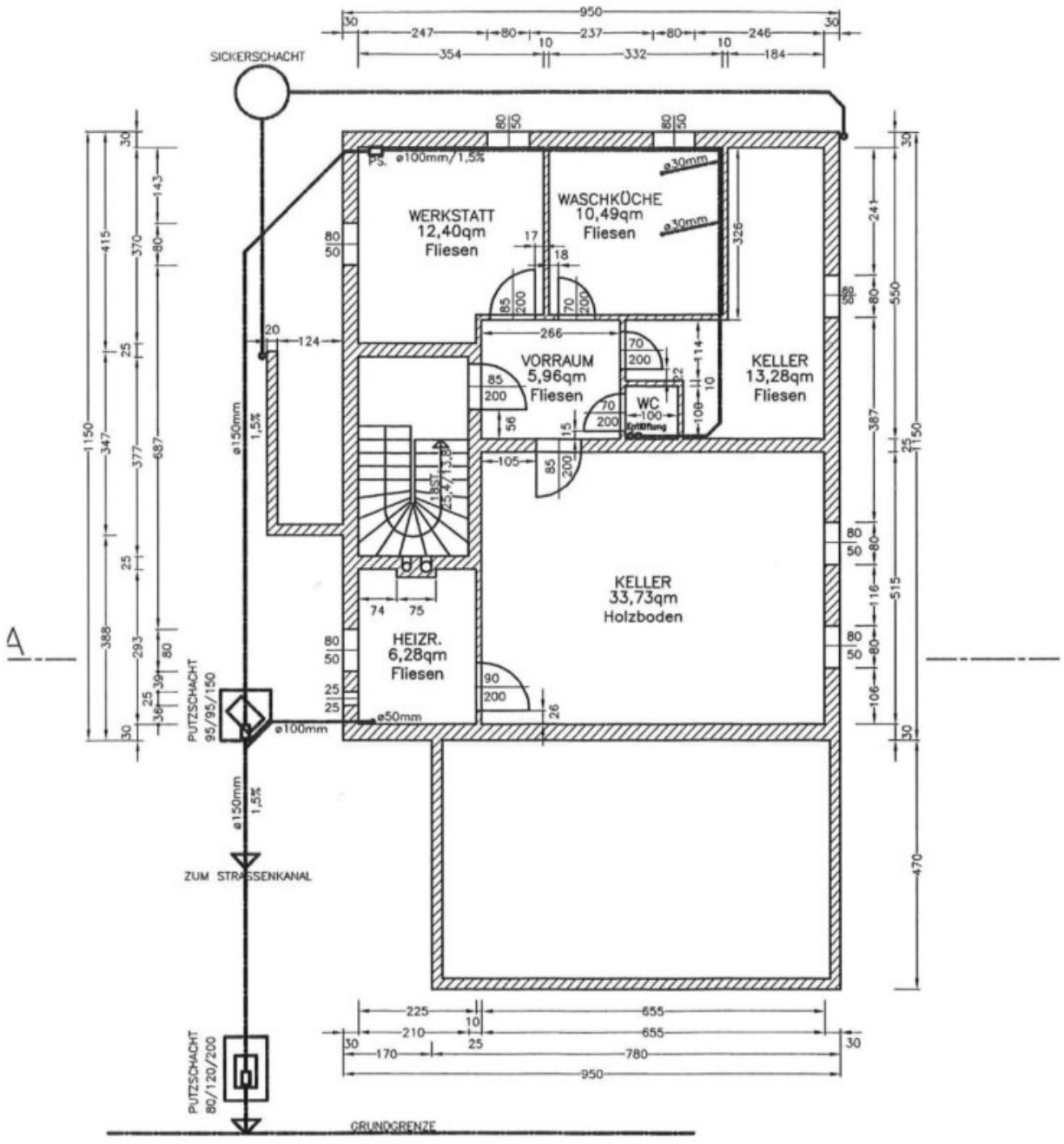




Dachausbau

Nutzfläche: 74,46 m²


WC
1,2qm
BAD
4,47qm
Fliesen
ARBEITSZI.
9,72qm
Parkett
ZIMMER
10,28qm
Parkett
VORR.2
8,52qm
Marmor
ABSTELLRAUM
8,64qm
Parkett
VORR.1
3,30qm
Marmor
WOHNRAUM
33,73qm
Marmor
KÜCHE
6,77qm
Fliesen
TERRASSE
37qm
Fliesen
Erdgeschoss
Nutzfläche: 86,63 m²



Keller

Nutzfläche: 83,14 m²

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 139 m² Wohnnutzfläche** in **absoluter Ruhelage**
- **Gesamtnutzfläche der Liegenschaft: 244,23 (Keller, Abstellräume & Wohnfläche)**
- **Top-Lage Oberlisse in Gerasdorf**
- Erdgeschoss mit **großzügigem Wohn-Essbereich samt Küche** und direktem Zugang zur **ca. 37 m² großen Terrasse,** 1 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer (ca. 9,5 m²), Schrankraum, Badezimmer mit WC
- Obergeschoss mit **2 großen Zimmern**, Badezimmer und Abstellräumen
- **Keller mit ca. 83 m²** inkl. Hobbyraum, Sauna & Werkstatt
- **Carport vorhanden**
- **Massivbauweise**
- Beheizung über **Gas (Fußbodenheizung im EG, Radiatoren in OG & Keller)**
- **Solaranlage für Warmwasser** & **Brunnen für Gartenbewässerung**
- Video

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde 1987 eingereicht und 1999 fertiggestellt, woraus sich ein **fiktives Baujahr von ca. 1993** ergibt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse in der begehrten Wohngegend Oberlisse in Gerasdorf** und überzeugt durch ihre angenehme Wohnlage sowie durchdachte Raumaufteilung.

Bereits die Ankunft gestaltet sich komfortabel über das **Carport**, von dem aus ein kurzer Weg über einen Windfang direkt zum Hauseingang führt. Ein zentraler Vorraum verbindet sämtliche Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller.

Im Erdgeschoss erschließt sich ein gut strukturierter Wohnbereich:

- Linkerhand befinden sich **Schlafzimmer, Arbeitszimmer sowie das Badezimmer mit WC**
- Geradeaus liegt ein praktischer **Schrankraum / Abstellraum**
- Herzstück ist der **offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**, der durch seine Großzügigkeit überzeugt und direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse (ca. 37 m²)** bietet

Das Obergeschoss präsentiert sich ebenso funktional:

Ein zentraler Vorraum führt zu **zwei großzügigen Zimmern**, einem Badezimmer sowie **zwei zusätzlichen Abstellräumen**, die wertvollen Stauraum schaffen.

Keller – vielseitig nutzbar

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Keller mit ca. 83 m²**

- **Werkstatt und Hauswirtschaftsraum**
- **Saunabereich mit Dusche**
- **Großer Hobbyraum mit Heizofen** – ideal für Freizeit, Gäste oder gesellige Abende
- Technikraum zentral integriert

Dieser Bereich bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

Garten und Außenbereich

Der Außenbereich überzeugt mit einem **liebevoll gestalteten Garten**, der rund um das Haus ausreichend Grünfläche bietet.

Direkt vor der Terrasse befindet sich ein **idyllischer Zier- bzw. Fischteich mit kleiner Brücke**, der dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird das Ganze durch einen **eigenen Brunnen**, der sich ideal zur Gartenbewässerung eignet.

Perfekt für Ruhesuchende und Naturliebhaber

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme**.

Das Erdgeschoss ist bereits mit **Fußbodenheizung ausgestattet**, während das Obergeschoss und der Keller über Radiatoren beheizt werden.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- **Solaranlage für Warmwasseraufbereitung**
- **Kaminzug vorhanden** – ideal für alternative Heizformen

Die laufenden Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung) betragen ca. **€ 348,23 pro Quartal**.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Gerasdorf bei Wien gibt es zwei Kindergärten.
- **Volksschule**: Eine moderne Bildungseinrichtung, die auch eine schulische Nachmittagsbetreuung anbietet, die von den Kinderfreunden betreut wird.
- **Mittelschule Gerasdorf**: Legt einen starken Fokus auf die Vorbereitung für das Berufsleben und die Digitalisierung.

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte für Allgemeinmedizin**: Mehrere in ca. 1 km Entfernung.
- **Fachärzte, Zahnärzte und Kinderärzte**: Bieten eine umfassende medizinische Versorgung in der Umgebung.
- **Klinik Floridsdorf**: Ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe finden sich Nahversorger, die fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar sind und eine umfassende Nahversorgung bieten:

- **SPAR**: Filiale in der Leopoldauer Straße 3, Gerasdorf bei Wien.
- **BILLA**: Filiale in der Lavantgasse 39, Gerasdorf bei Wien.
- **HOFER**: Filiale in der Leopoldauer Straße 22, Gerasdorf bei Wien.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 25B**: Verbindet Gerasdorf mit Wien Süßenbrunn.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gerasdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, hauptsächlich über die S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S7, und in andere Regionen. Eine Park & Ride-Anlage mit etwa 90 PKW-Stellplätzen steht zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 5 Minuten erreichbar.

? Besonderheiten & Freizeit

Gerasdorf bei Wien verbindet das ruhige Kleinstadtleben des Marchfelds mit der direkten Nähe zur Wiener Metropole. Die Gemeinde bietet eine Mischung aus historischem Charme, modernen Freizeitparks und weitläufigen Naturräumen für Radfahrer und Wanderer.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap