OBERLISSE: 552 m2 GRUND mit kleinem, feinen Haus



Objektnummer: 1885/1733634

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1931
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,00 m²
Nutzfläche:	50,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	479.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc

ROSENMAIER GmbH
Perinetgasse 3/GL 6
1200 Wien

T +43 664 4621792
H +43 664 4621792





























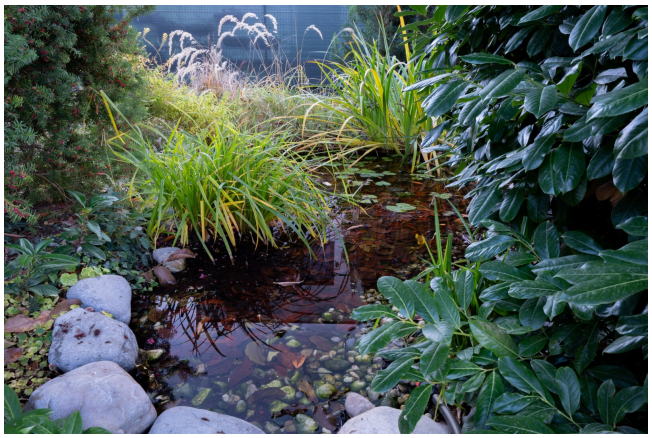






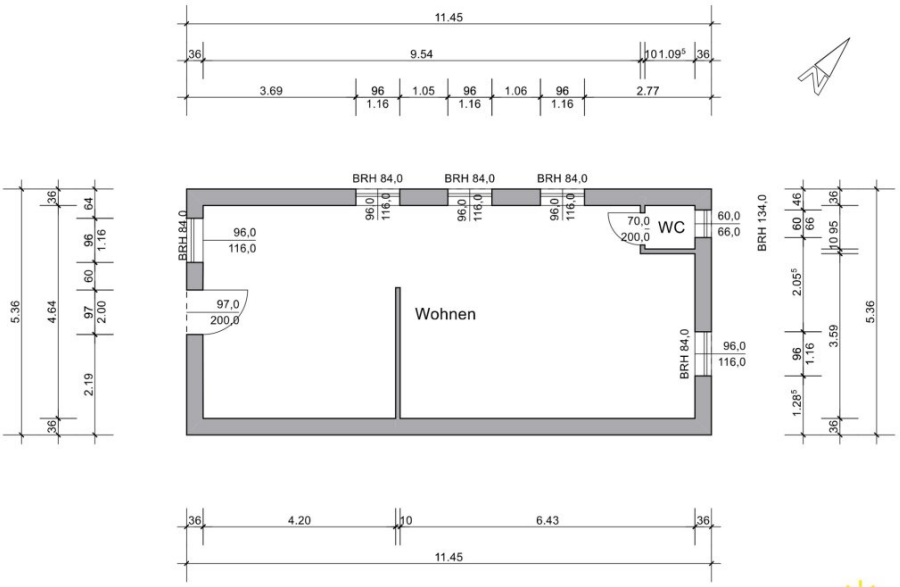








Raimundweg 12, 2201 Gerasdorf



IBML Renewable Energy Consulting e.U.
Ingenieurbüro für Erneuerbare Energien
Martin Lukas, Birkengasse 3, 2232 Deutsch Wagram

Objektbeschreibung

Ein eigenes Haus, ein großzügiger Garten und dennoch die Nähe zu Wien: Am **Raimundweg 12 in 2201 Gerasdorf (Oberlisse) bei Wien** erwartet Sie eine Liegenschaft, die vor allem eines bietet – viel Lebensqualität auf dem eigenen Grundstück. Auf rund **552 m² Grundfläche** befindet sich ein kompaktes, modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr **1931** mit rund **50 m² Nutzfläche**, das durch seinen großen Garten, einen eigenen Pool und interessantes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss überzeugt.

Das Haus wurde über die Jahre laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Besonders spannend: Im Dachgeschoss können noch **zwei zusätzliche Schlafzimmer** geschaffen werden. Die wesentlichen Voraussetzungen dafür sind bereits vorhanden – für die Fertigstellung fehlen im Wesentlichen noch die Bodenbeläge sowie die Innenwände samt Türen.

Was dieses Haus hat, was andere nicht haben

- Großzügiges Grundstück mit ca. **552 m²**
- Einfamilienhaus aus dem Jahr **1931 - umfassend saniert 2004**
- Ca. **50 m² Nutzfläche**
- Möglichkeit zur Errichtung von **zwei zusätzlichen Schlafzimmern im Dachgeschoss**
- Für den weiteren Dachgeschossausbau fehlen im Wesentlichen nur noch Bodenbeläge, Innenwände und Türen
- **Großer Pool im eigenen Garten**
- Kleines **Gartenhaus mit Abstellkammer und eigener Sauna**
- Ruhige Wohnlage in **Gerasdorf-Oberlisse**

- **Vollwärmeschutzfassade** mit Wärmedämmung
- doppelt verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Beheizung über eine **Gas-Kombitherme (Vaillant)**
- Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück

Das Haus

Das im Jahr **1931 errichtete Einfamilienhaus** bietet derzeit rund **50 m² Nutzfläche** im Erdgeschoß und eignet sich besonders für Personen, die bewusst kompakt wohnen möchten, dabei aber nicht auf einen großzügigen Garten und die Privatsphäre eines eigenen Hauses verzichten wollen.

Auf der bestehenden Wohnebene steht derzeit ein großer Wohnbereich zur Verfügung.

Besonders großes Potential befindet sich darüber: Das **Dachgeschoss ist bereits so weit vorbereitet, dass dort zwei zusätzliche Schlafzimmer geschaffen werden können**. Für die Fertigstellung fehlen im Wesentlichen noch die entsprechenden Bodenbeläge sowie die Herstellung der Innenwände und Türen.

Damit lässt sich das Haus bei Bedarf wesentlich besser an eine veränderte Lebenssituation anpassen – beispielsweise wenn aus einem Paar später eine Familie wird oder zusätzliche Räume für Kinder, Gäste oder Homeoffice benötigt werden.

Ausstattung & Zustand

Ein besonderer Vorteil dieser Liegenschaft ist, dass trotz des ursprünglichen Baujahres bereits zahlreiche wesentliche Komponenten des Gebäudes modernisiert wurden.

Die Außenwände verfügen über eine **8 cm starke EPS-Wärmedämmung mit Silikatputz**. Auch der Dachaufbau wurde gedämmt.

Die vorhandenen Fenster sind als **2-fach wärmeschutzverglaste Kunststoff-Alu-Fenster** ausgeführt. Zusätzlich sind Dachflächenfenster von Velux vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine **Gas-Kombitherme mit Radiatoren**. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls im Jahr 1986 bereits erneuert.

Im Erdgeschoss sind unter anderem Fliesenbeläge vorhanden. Das Dachgeschoss bietet bereits eine gute bauliche Ausgangsbasis für die Errichtung der beiden zusätzlichen Schlafzimmer.

Grundstück & Außenbereich – hier spielt sich der Sommer zu Hause ab

Mit rund **552 m² Grundfläche** bietet die Liegenschaft genau jenen Freiraum, der das Wohnen im eigenen Haus besonders macht.

Ein Highlight in den Sommermonaten ist der **großzügige Pool im Garten**. Statt an heißen Tagen ins Freibad fahren zu müssen, beginnt die Erholung hier direkt vor der eigenen Haustüre.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein **kleines Gartenhaus**, in dem sich neben einer praktischen Abstellkammer auch eine **eigene Sauna** befindet. Damit bietet die Liegenschaft nicht nur im Sommer, sondern auch während der kälteren Monate einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Darüber hinaus bleibt ausreichend Gartenfläche für Sitzbereiche, Pflanzen, Hochbeete, Spielflächen oder einfach viel Grün rund um das eigene Zuhause.

Auch **Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück** sind vorhanden.

Hinweis: *Beim Pool muss die Folierung aufgrund einer Beschädigung erneuert werden - auf den Bildern wurde dies mittels KI bereits im reparierten Zustand dargestellt.*

Raumangebot auf einen Blick

Bestehende Wohnebene:

ca. **50 m² Nutzfläche**

derzeit 2 Zimmer

Küchenbereich

Sanitärbereich (muss durch Innenwand noch abgetrennt werden)

Dachgeschoss:

Möglichkeit zur Errichtung von **2 zusätzlichen Schlafzimmern**

Dachflächenfenster vorhanden

Bodenbeläge noch herzustellen

Innenwände samt Türen noch zu errichten

Außenbereich:

- großzügiger Garten
- großer Pool
- Gartenhaus mit Abstellkammer
- Sauna
- Parkmöglichkeiten am Grundstück

Modernisierungen

Das ursprünglich **1931 errichtete Haus** wurde in den vergangenen Jahrzehnten laufend instand gehalten und modernisiert.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen insbesondere:

- Herstellung einer **Vollwärmeschutzfassade**
- Wärmedämmung der Außenwände

- Überarbeitung und Dämmung des Dachbereichs
- Erneuerung der Fenster
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Erneuerungen im Bereich der Heizkörper
- Teilweise Erneuerung von Böden und Innenoberflächen

Dadurch präsentiert sich das Gebäude heute in einer wesentlich verbesserten technischen und thermischen Ausgangssituation, als es das ursprüngliche Baujahr zunächst vermuten lässt.

Energie & Gebäudetechnik

Für die Liegenschaft liegt ein aktueller Energieausweis mit folgenden Kennzahlen vor:

HWB: 120,9 kWh/m²a (D)

fGEE: 1,79 (D)

Lage – ruhig wohnen und Wien trotzdem in Reichweite behalten

Der Raimundweg liegt in **Gerasdorf-Oberlisse**, einer gewachsenen Wohngegend unmittelbar vor den Toren Wiens. Das Umfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleinteiliger Wohnbebauung geprägt und bietet genau jene Kombination, die viele Menschen im Wiener Umland suchen: **mehr Ruhe, mehr Grün und mehr Platz – ohne den Bezug zur Stadt zu verlieren.**

Für Familien ist die Umgebung besonders angenehm. Kindergarten und Volksschule befinden sich in Gerasdorf bzw. Oberlisse, weitere Bildungseinrichtungen stehen im Gemeindegebiet und in den angrenzenden Wiener Bezirken zur Verfügung.

Auch die Verbindung Richtung Wien ist gut: Über Bus- und Bahnverbindungen erreicht man unter anderem **Leopoldau und Floridsdorf** und damit rasch das Wiener U-Bahn- und Schnellbahnnetz.

Gerade im Alltag zeigt sich die Qualität dieser Lage: Man kommt nach Hause, parkt am eigenen Grundstück, schließt die Gartentüre hinter sich und hat **Pool, Sauna und den eigenen Garten direkt vor der Haustüre** – während Wien weiterhin bequem erreichbar bleibt.

Eckdaten

Adresse: Raimundweg 12, 2201 Gerasdorf bei Wien

Baujahr: 1931

Grundstücksfläche: ca. 552 m²

Nutzfläche: ca. 50 m² (Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 100 m²)

Heizung: Gas-Kombitherme / Radiatoren

Fenster: 2-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster

Fassade: Wärmedämmverbundsystem / Vollwärmeschutz

Pool: vorhanden

Gartenhaus: mit Abstellkammer und Sauna

Parkmöglichkeiten: am Grundstück

Kosten & Kaufabwicklung

Kaufpreis: EUR 479.900

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <4.500m
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 <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap