

Familientraum: Haus mit großem Grundstück in Kapellerfeld



Haus

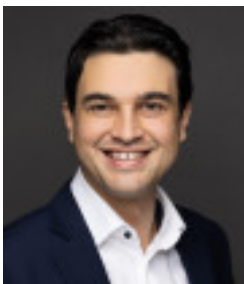
Objektnummer: 3862_125

Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	ca. 1973
Wohnfläche:	93,00 m ²
Nutzfläche:	171,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



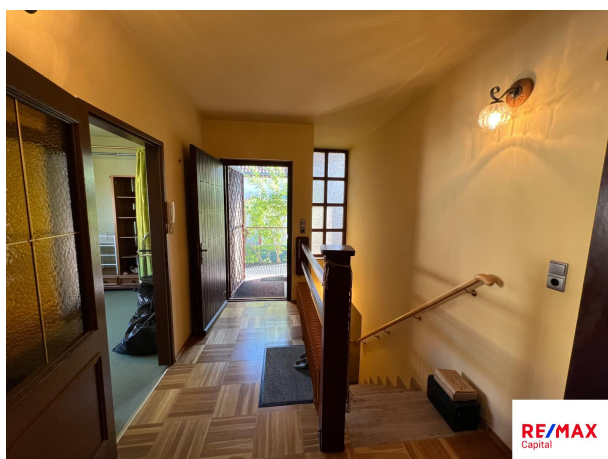
Benjamin Grundschober

RE/MAX Capital
Porzellangasse 18/1A
1090 Wien

H +43676/92 00 195











Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Kapellerfeld – Wohnen im Grünen mit Stadtnähe.

In einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Lage von Kapellerfeld steht dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem **ca. 500 m² großem Grundstück** zum Verkauf. Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – ein echtes Paradies für Familien, Naturfreunde und Hobbygärtner.

Das Haus vereint ländliche Idylle mit städtischer Erreichbarkeit – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die liebevolle Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung. Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohnküche, die offen in den Wohnbereich übergeht und somit viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Beisammensein bietet. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Küche selbst ist bestens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen – hier wird Kochen zum Erlebnis.

Ein klassisches Stiegenhaus mit eleganten Holzstufen führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Das Dach wurde vor ca. 10 Jahren saniert, wodurch energetische Effizienz und langfristige Sicherheit gewährleistet sind.

Das Badezimmer wurde vor drei Jahren umfassend saniert und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, modernen Fliesen und zeitloser Eleganz.

Im Anschluss daran besticht der nahezu vollunterkellerte Bereich des Hauses mit reichlich Stauraum sowie Platz für Hobby, Werkstatt oder Fitnessbereich. Auch eine Waschküche ist vorhanden – praktisch und durchdacht zugleich.

Die Lage des Hauses bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Nähe zur Stadt: **Die Wiener Stadtgrenze ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt, der Bahnhof Kapellerfeld (S-Bahn) ist fußläufig in nur 9 Minuten oder bequem mit dem Fahrrad in 2 Minuten erreichbar.** Von dort sind es lediglich zwei Stationen bis zur U1-Station Wien Leopoldau, was eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt garantiert.

Kapellerfeld bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien und ältere Menschen: In direkter Nähe befinden sich ein Supermarkt (Nah & Frisch), ein Kindergarten, eine Volksschule sowie ein praktischer Arzt – alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind somit gut erreichbar.

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für alle, die das Leben im Grünen lieben, dabei aber auf die Vorteile der Stadt nicht verzichten möchten.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Die Garage ist nicht als Garage gewidmet sondern als Keller. Die Fertigstellungsanzeige des Hauses ist nicht auffindbar, die Baubewilligung für den Ausbau des Wohnzimmers, sowie für den Dachgeschossausbau sind ebenfalls nicht auffindbar.

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.