# Zweifamilienhaus in Gerasdorf bei Wien: 8 Zimmer, Garten, Loggia und Terrasse sowie 2 Garagen – Ihr neues Zuhause !!!

**Objektnummer: 6451/148**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 244,04 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 436,00 m² |
| **Keller:** | 82,81 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 80,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,36 |
| **Kaufpreis:** | 749.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |

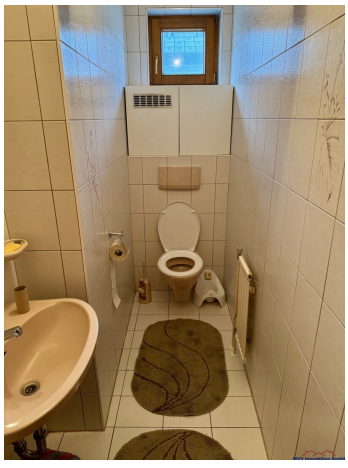
**Provisionsangabe:**

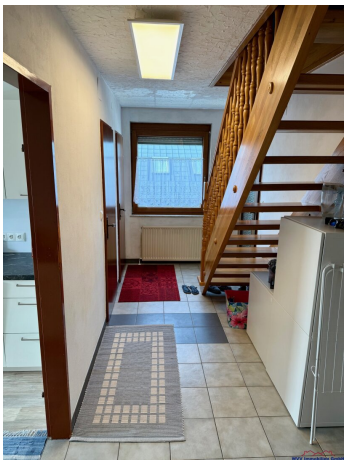
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

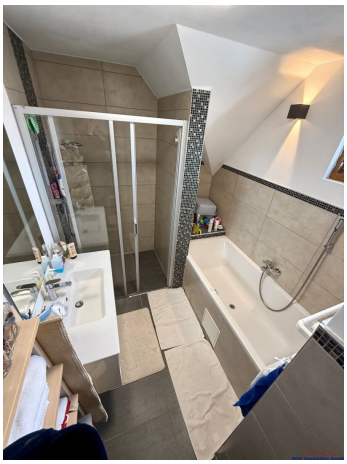
## Ihr Ansprechpartner

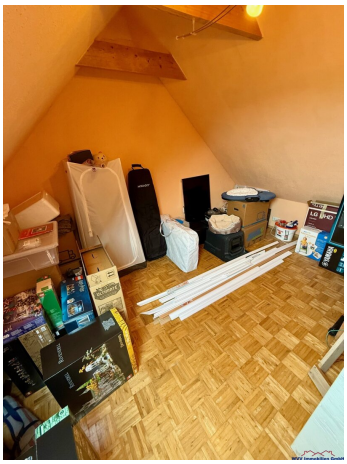
**Kristian ZIMMERMANN**

WVV Immobilien GmbH

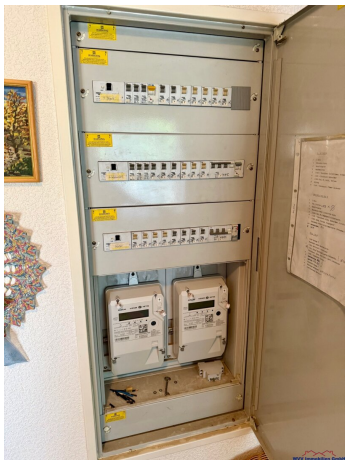


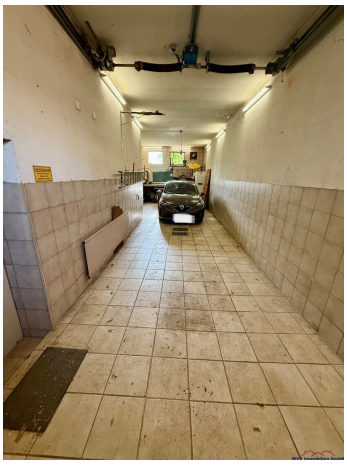


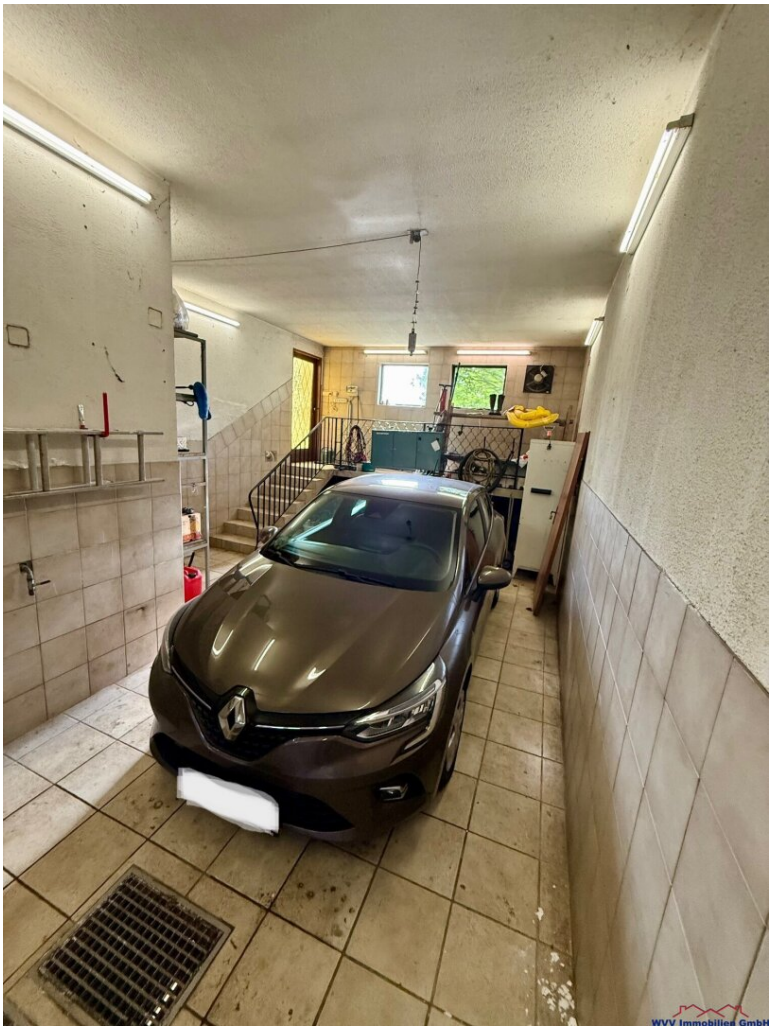


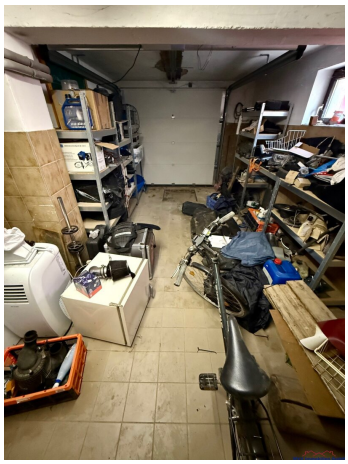


elko-flex
eder

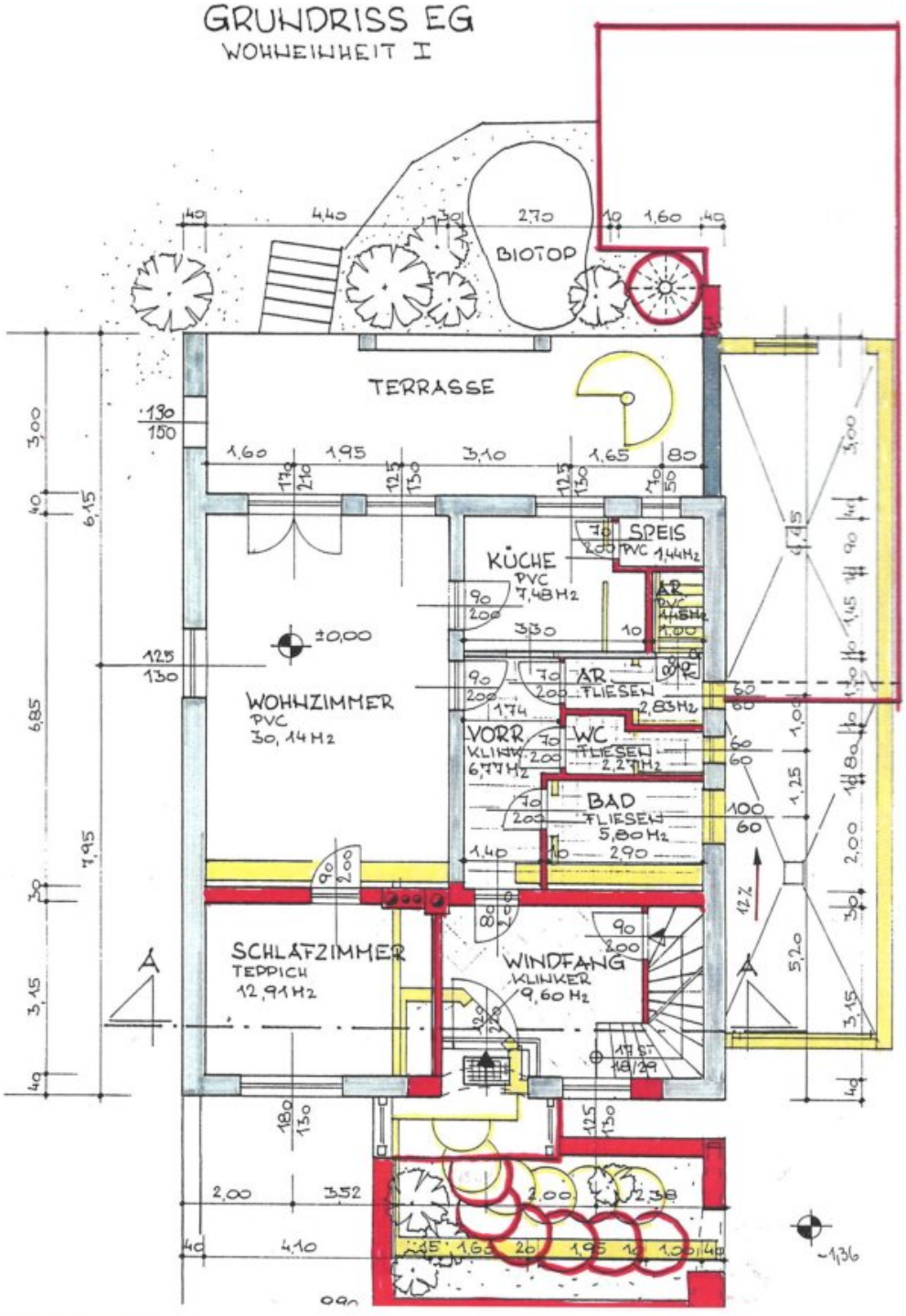




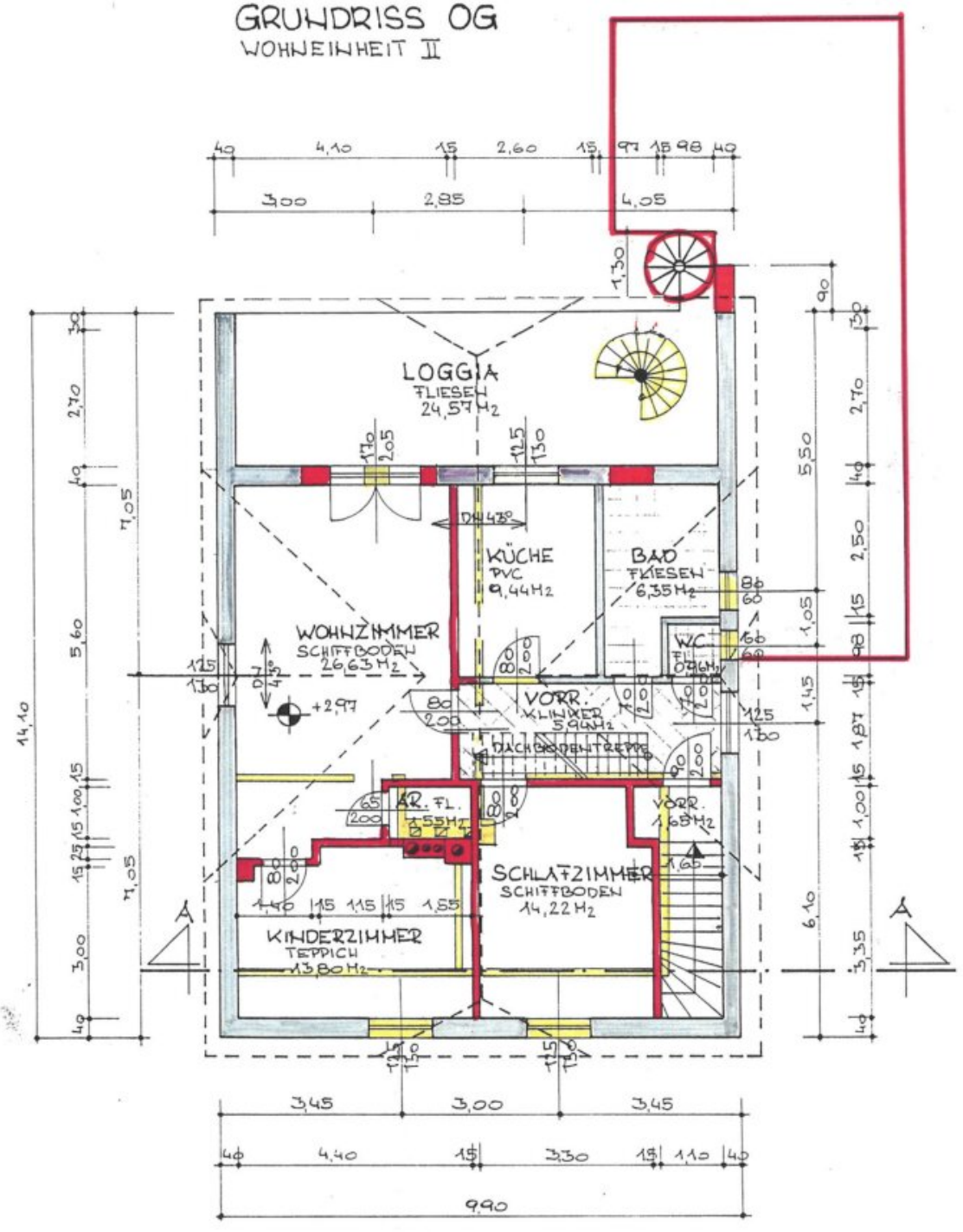


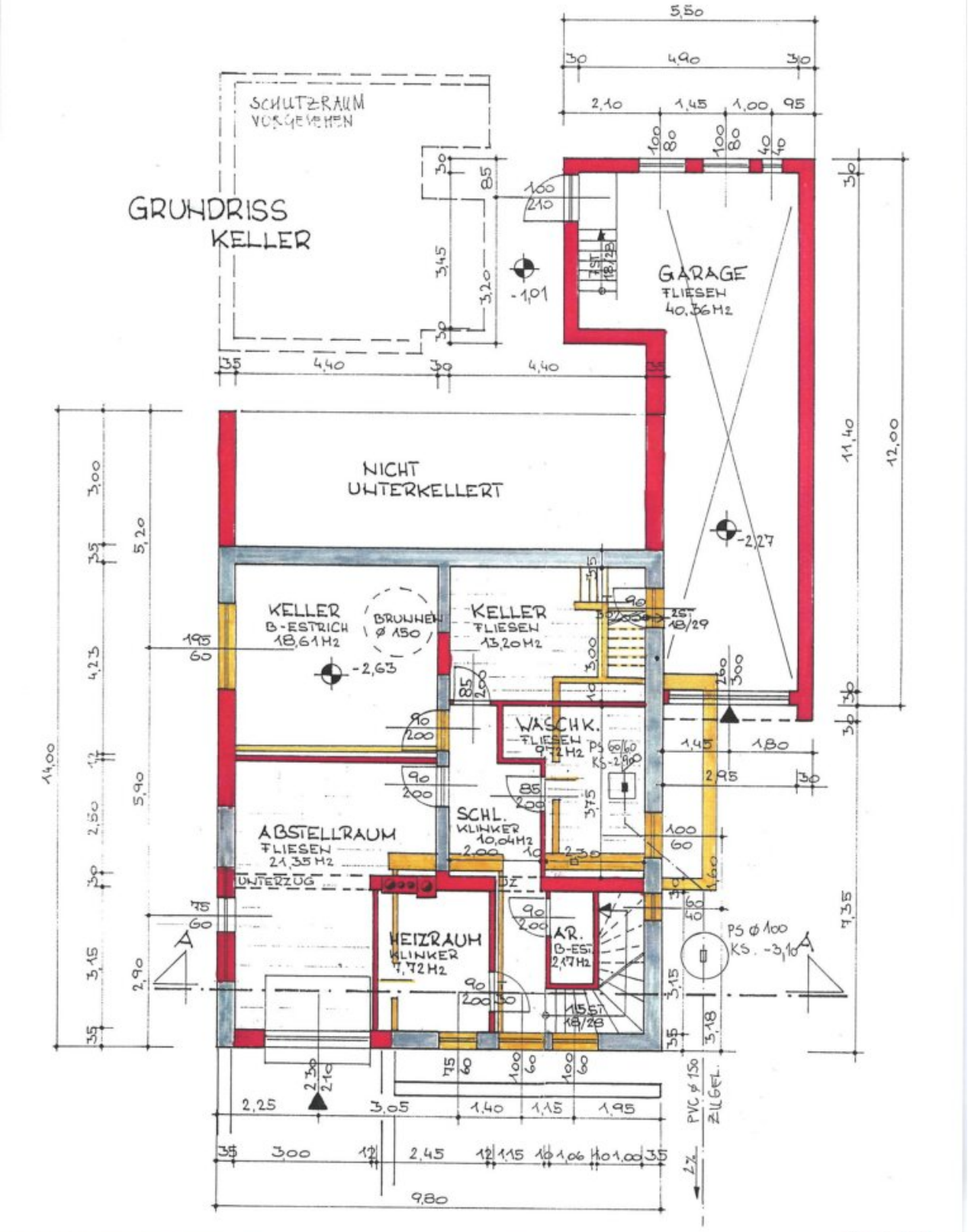


# GRUNDRISS EG
WOHNEINHEIT I



# GRUNDRISS OG
WOHNEINHEIT II






WVV Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem beeindruckenden Zweifamilienhaus in der malerischen Gemeinde Gerasdorf bei Wien, wo sich modernes Wohnen und naturnahe Erholung perfekt vereinen. Dabei eröffnet sich Ihnen hier eine einmalige Gelegenheit, die nicht nur durch ihre großzügige Fläche von 244,04 m² besticht, sondern auch durch ihre ideale Lage und durchdachte Raumaufteilung.

Dieses gepflegte Familienhaus bietet Ihnen 8 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Entfaltung und persönliche Rückzugsorte bieten. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und passen sich Ihren Bedürfnissen an.

Der Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während die Kinder im sicheren Außenbereich spielen oder Sie mit Freunden auf der Terrasse unvergessliche Sommerabende verbringen. Die Loggia bietet zusätzlich einen geschützten Rückzugsort, um die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen – ein Ort der Ruhe und Erholung.

Die Innenausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Gepflegte Fliesen, hochwertiger Parkett und Kunststoffböden verleihen den Räumen eine moderne und einladende Atmosphäre. Die beiden Einbauküchen sind funktional und bieten ausreichend Stauraum für all Ihre Kochutensilien. Die beiden Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und sorgen für eine angenehme Belüftung, während die 2 Toiletten zusätzlichen Komfort bieten.

Die beiden Gas-Heizungsanlagen und der Kachelofen schaffen eine wohlige Wärme im gesamten Haus und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die zentrale Lage in Gerasdorf bei Wien ermöglicht eine hervorragende Verkehrsanbindung. Busse und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem nach Wien gelangen.

Darüber hinaus ist die Umgebung des Hauses ideal für Familien. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Apotheke, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei – alles fußläufig erreichbar. Hier genießen Sie nicht nur die Vorzüge des Stadtlebens, sondern auch die Ruhe und die natürliche Schönheit der Umgebung.

Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einem der begehrtesten Wohnorte Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Zusammenfassend verfügt die gegenständliche Immobilie über:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: BW-2WE, 35, o k, 6,5 (= Bauland

Wohngebiet, 2 Wohneinheiten, 35 % verbaubar, offen oder gekuppelt, bis 6,5 m Höhe);
- ziegelmassive Wärmedämmfassade mit BRAMAC-Dachziegeleindeckung;
- moderne Eingangstüre sowie doppelglasige Aluholzisolierglasfenster mit Rollläden;
- sehr gepflegte Fliesen, Parkett- und Kunststoffböden (Erd- und Obergeschoss);
- 2 komplett getrennte Wohneinheiten (Erd- und Obergeschoss);
- helle und lichtdurchflutete Zimmer (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte (Einbau-) Küchen mit allen Elektrogeräten (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte Bäder mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und Fenster (Erd- und Obergeschoss);
- 2 getrennte Toiletten (Erd- und Obergeschoss);
- ausgebauter Dachboden über dem Obergeschoss mit 2 weiteren Arbeits- bzw. Kinderzimmern;
- mehrere Abstellräume (Erd-, Ober- und Untergeschoss);
- Partystüberl (Untergeschoss);
- 2 komplett getrennte Gaszentralheizungen (Untergeschoss);
- schöner Kachelofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss);
- schöne große Terrasse (Erdgeschoss) und Loggia mit Fernblick (Obergeschoss);
- überdachter Swimmingpool;
- Fischteich;
- großer und pflegeleichter Garten;
- Gartengerätehaus;
- kleine Kfz-Garage sowie große Kfz-Garage mit elektrischem Garagentor und Werkstatt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap