Einfamilienhaus mit kleinem Garten in Top-Lage – Oberlisse, Gerasdorf

Objektnummer: 1149414

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,75 m²
Nutzfläche:	61,34 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	61,34 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	430.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

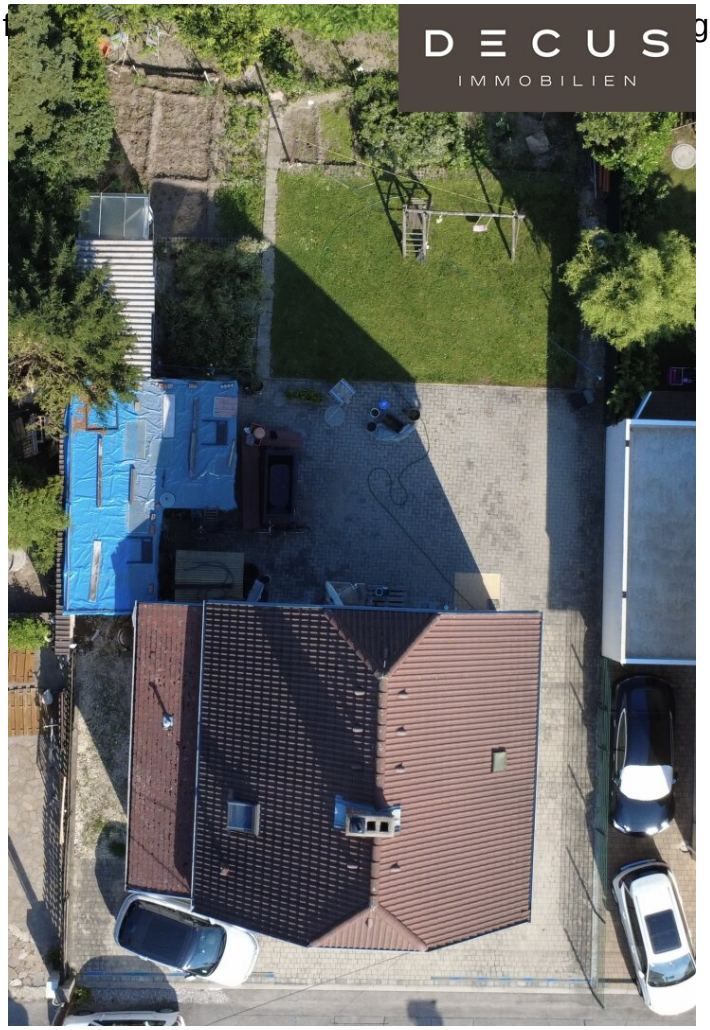
Ihr Ansprechpartner

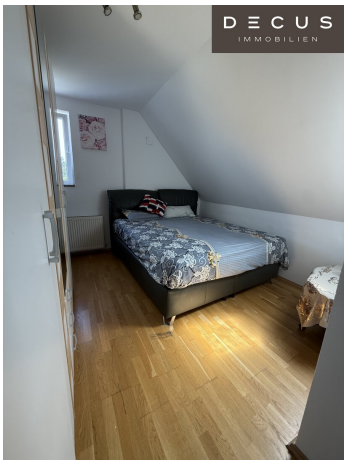
Gerhard Zangger

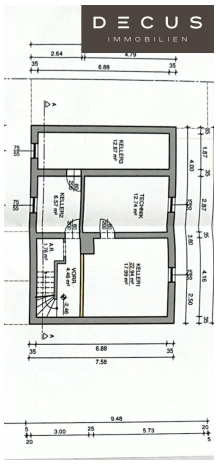
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

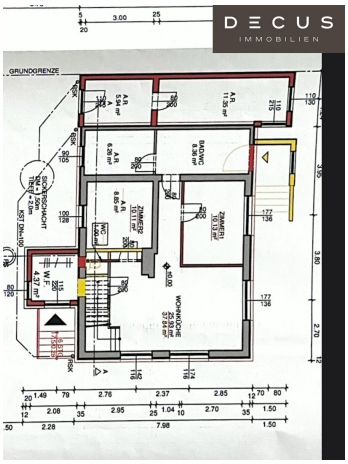
T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

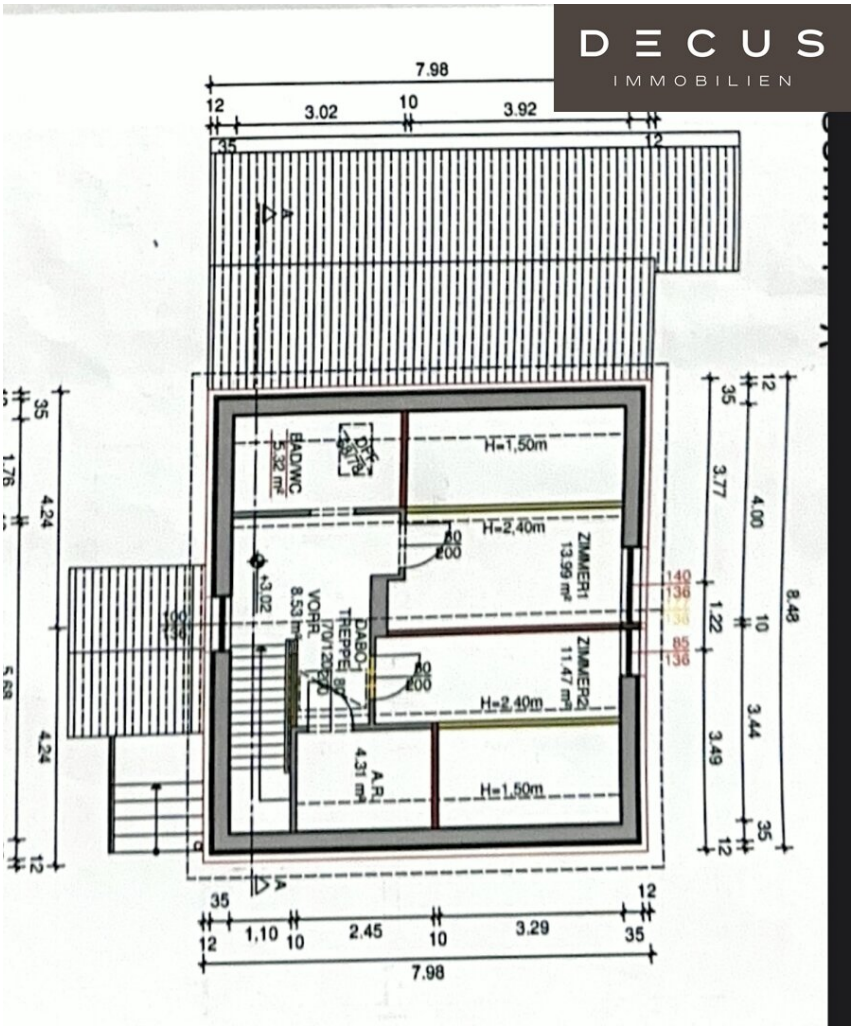
Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.










DECUS
IMMOBILIEN
7.98
12
3.02
10
3.92
35
12
BAD/WC
5.32 m²
H=1,50m
H=2,40m
ZIMMER1
13.99 m²
ZIMMER2
11.47 m²
VORR.
8.53 m²
DABO-TREPPE
A.R.
4.31 m²
+3.02
140
136
85
136
1.76
4.24
4.24
3.77
1.22
3.49
4.00
3.44
8.48
1,10
2.45
3.29
7.98

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Top-Lage – Oberlisse, Gerasdorf

Zum Verkauf steht ein charmantes und gut durchdachtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. **110 m²**, das durch seine optimale Raumaufteilung und die ruhige Lage überzeugt. Das Haus befindet sich in der beliebten Wohngegend **Oberlisse** in **Gerasdorf** – ideal für Familien, die stadtnah wohnen und gleichzeitig Ruhe und Natur genießen möchten.

Das Objekt verfügt über insgesamt **5 Schlafzimmer**, ein **kleines Büro** sowie einen praktischen **Abstellraum**, der den Alltag erleichtert. Ein besonderes Highlight ist der **vollunterkellerte Bereich** mit **61 m² Nutzfläche**, der reichlich Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Hobbyraum, Fitness, Werkstatt) bietet.

Das Haus steht auf einem **Grundstück mit 183 m² Fläche**, das viel Platz für Garten, Terrasse, Spielbereiche oder individuelle Gestaltung bietet – ideal für alle, die Wert auf ein großzügiges Außenareal legen.

Highlights im Überblick:

- ca. 110 m² Wohnfläche
- 5 Schlafzimmer + Büro
- 61 m² großer, vollunterkellerter Bereich
- Grundstücksfläche: 183 m²
- Ruhige Lage in Oberlisse, Gerasdorf
- Viel Stauraum & vielseitig nutzbare Räume

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen im Nahbereich von Wien zu erwerben!

Bitte beachten Sie das letzte Bild um die Größe des Grundstücks zu sehen.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Fragen oder Interesse an diesem schönen Objekt können Sie mich gerne unter +43 660 531 74 20 oder per E-Mail an zangger@decus.at kontaktieren.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne

Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap