

Hier steppt der Bär - oder zumindest die Kinder!



Gartenansicht

Objektnummer: 3100_1115

Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	ca. 1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	119,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 254,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

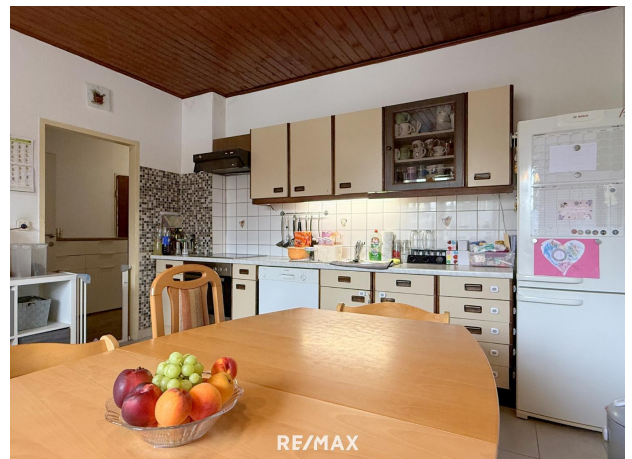


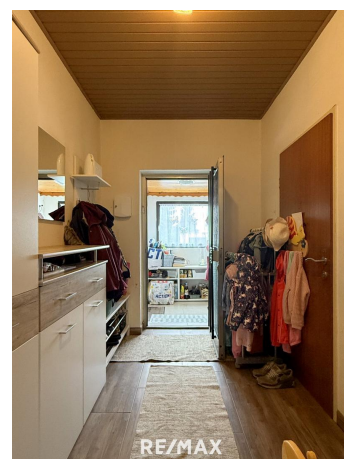
Doris Deutsch

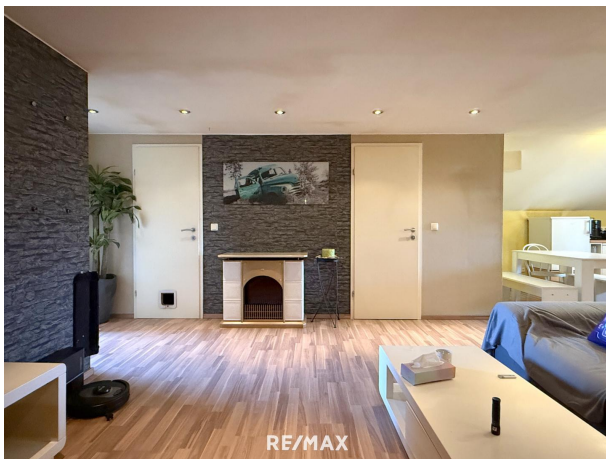
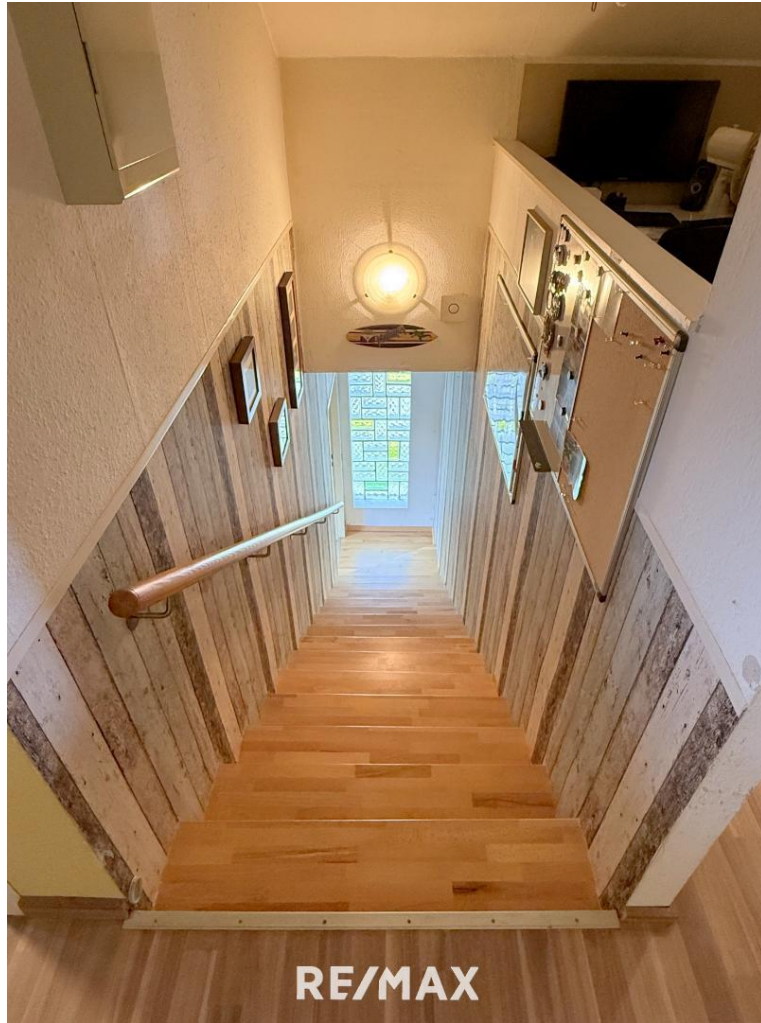
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg







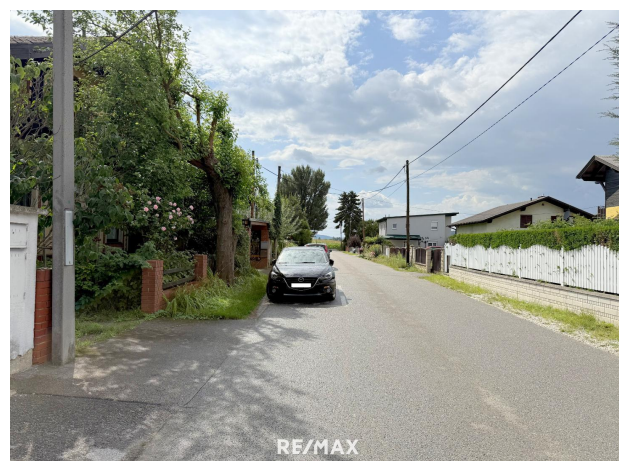












Objektbeschreibung

Schon von weitem fällt es auf: Dieses farbenfrohe Haus strahlt pure Lebensfreude aus. Aber nicht nur außen – auch innen geht es kunterbunt zu! Die Räume leuchten, die Farben tanzen an den Wänden und die positiven Vibes sind fast sichtbar, sobald man die Tür öffnet. Hier wird nicht gezählt, wie still man sein muss, sondern wie laut, wild und glücklich man leben darf. Die Kinder haben Platz zum Toben, Entdecken und kleine Abenteuer zu erleben – und die Erwachsenen genießen die Gewissheit, dass jedes Zimmer, jede Ecke genau dafür geschaffen ist.

Die Lage? Oberlisse, ruhig, verkehrsberuhigt – über die Straße hinaus nur noch Felder. Drachensteigen, Radfahren oder kleine Entdeckungstouren direkt vor der Haustür? Kein Problem. Das Auto parkt man praktisch in der Garage oder einfach vor dem Haus, ein paar Stufen hinauf – und schon ist man mittendrin im Familienabenteuer.

Die Küche – Herzstück des Familienalltags

Rein durch den Windfang, Jacken und Schuhe an der Garderobe abgestellt – und schon steht man in der großen Wohnküche. Platz ohne Ende für gemeinsames Werken: Während am Herd das Abendessen vor sich hinköchelt, stapeln sich am Tisch Schulhefte, Buntstifte und kleine Bauwerke aus Lego. Einer rechnet noch schnell das kleine Einmaleins, ein anderer malt sein nächstes Meisterwerk, und zwischendurch wird gelacht, diskutiert und gequasselt. Ein bisschen wuselig, ja – genau so fühlt sich hier Zuhause an.

Bad & WC – Wasserabenteuer für Groß und Klein

Weiter geht's ins Bad. Badewanne? Check! Hier verwandeln sich Kinder in kleine Kapitäne, Piraten oder Meerjungfrauen. Wer lieber auf „schnell und praktisch“ setzt, freut sich über die zusätzliche Dusche. Und weil man ja irgendwann auch wieder Ruhe haben will, ist das WC separat.

Wohnzimmer – Sonne, Kuschelfaktor und gute Laune

Das südseitige Wohnzimmer ist hell, gemütlich und von angenehmer Größe. Ein Pelletsofen sorgt für knisternde Abende mit Kakao und Popcorn. Durch die Tür geht's hinaus auf die überdachte Terrasse, wo der Griller schon wartet. Von dort ein paar Stufen weiter direkt in den Garten – die kleinen Entdecker nehmen lieber gleich die Rutsche.

Schlafzimmer zum Träumen

Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, Kinderzimmer daneben – alles schön aufeinander abgestimmt. Ein viertes Zimmer als Durchgangszimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Spielzimmer.

Das Reich unterm Dach

Von hier führt eine Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss – und das hat es wirklich in sich: Dachschrägen, offene Küche, ein richtig chilliger Wohnbereich, zwei Zimmer, Abstellräume

und ein Bad mit Wanne. Ob Teenie-Königreich, Rückzugsort für Gäste oder einfach „Familienlevel XXL“ – hier passt alles rein. Macht zusammen fast 200 m² Wohnfläche.

Keller & Garage – Stauraum deluxe

Auf ca. 119 m² stattlicher Kellerfläche geht auch fast alles: Proberaum, Werkraum, Fitness, Waschküche oder einfach 1000 Kisten Playmobil sind nur ein Auszug an Möglichkeiten. Vom Keller geht's direkt in die Garage und weiter in den Garten – alles clever verbunden, damit im Familienalltag nichts im Weg steht.

Garten – bunt, groß und voller Leben

Rund 671 m² Grünfläche – größer als die meisten Gärten in der Umgebung. Hier fliegen Bälle, werden Sandburgen gebaut, gegrillt und gespielt. Ein Garten, der mit der Familie mithalten kann, Platz für Abenteuer, Ruheinseln und spontane Familienfeste bietet – kurz: ein echtes Freiluft-Wohnzimmer.

Und übrigens ...

Wer einen großen Garten sucht, der nicht nur zum Anschauen da ist, sondern richtig genutzt werden kann, liegt hier genau richtig. Viel Platz für die Familie, viel Grün für alle Aktivitäten – und alles in ruhiger Lage, aber dennoch praktisch angebunden.

Fazit – bunt, modern, lebendig

Ein großartiges Familienreich, das sich trotz seiner rund 40 Jahre in tadellosem Zustand befindet. Fast alle Räume wurden in den letzten Jahren verjüngt und können problemlos mit dem heutigen Standard mithalten. Einzig die Küche trägt noch ihr altes Kleid – perfekt, um die neue Lieblingsfarbe auszuwählen.

Ebenso wie das Innenleben modernisiert wurde, hat auch das Heizsystem vor ein paar Jahren ein neues Leben bekommen. Dank moderner Fußbodenheizung bleibt es kuschelig warm, während die Kinder vor Freude am Boden kugeln, hüpfen und das Haus in ihr eigenes Abenteuerland verwandeln.

Sie möchten ein richtiges Familienrefugium? Dann sind Sie hier genau richtig – rufen Sie mich an und vereinbaren Sie einen Termin für eine Besichtigung. Und eines ist sicher: Ihre Kinder werden hier niemals ausziehen wollen! ?

Der Preis: € 749.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 254.1 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm G
ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und

Vermögensstreuhand (Immobilientreuhand und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)