

**Familientraum einmalig! 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 140 m<sup>2</sup>Wohnkeller! Großer Garten mit Swimmingpool! + Garage+ Sauna!**



IMG\_3617

**Objektnummer: O2100167135**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2201 Gerasdorf bei Wien |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1978                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 250,00 m²               |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 841,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                       |
| <b>Keller:</b>                       | 140,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 90,10 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,06                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.999,00 €            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                         |

nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

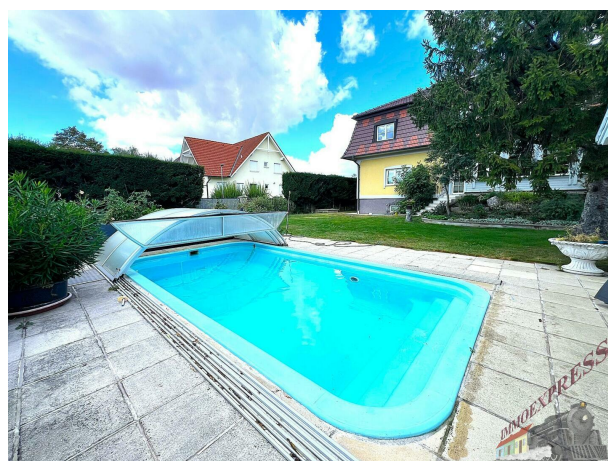
## Ihr Ansprechpartner



**Nikoletta Grosz, BA**

Immoexpress KG













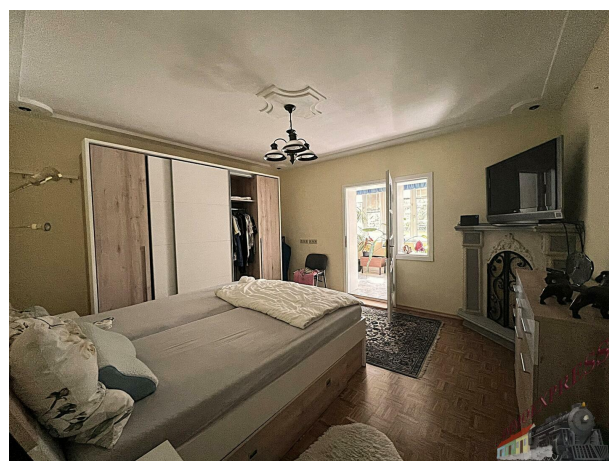
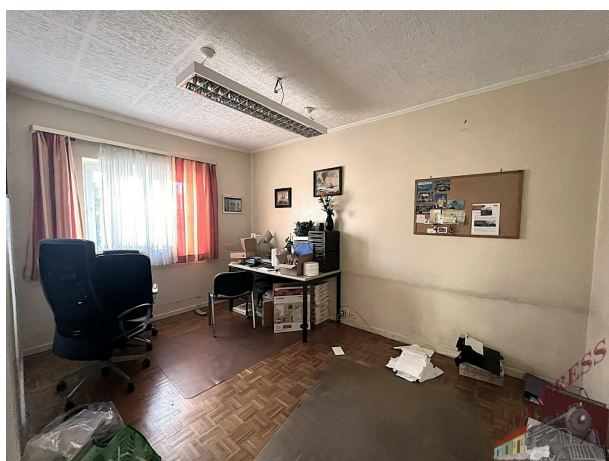
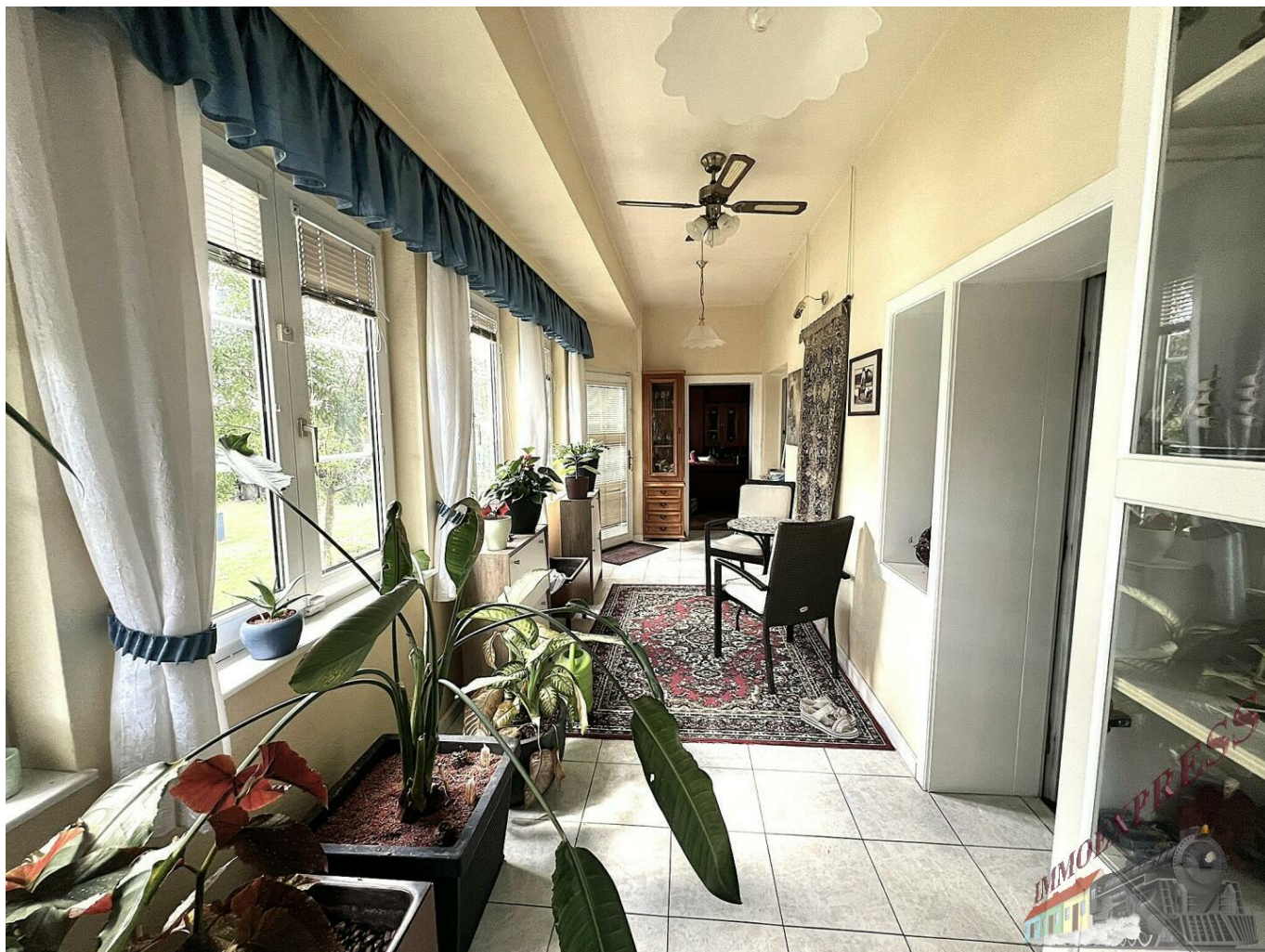




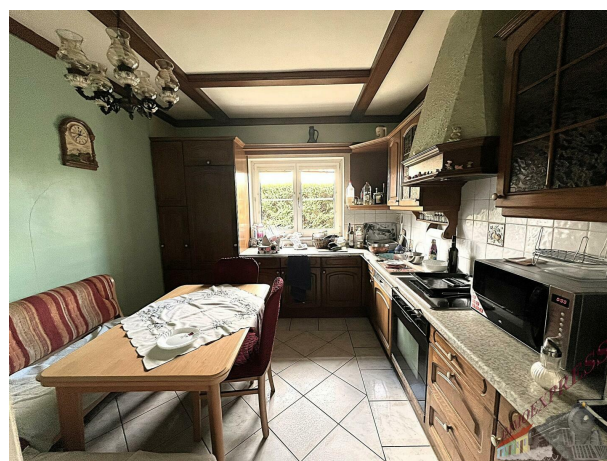
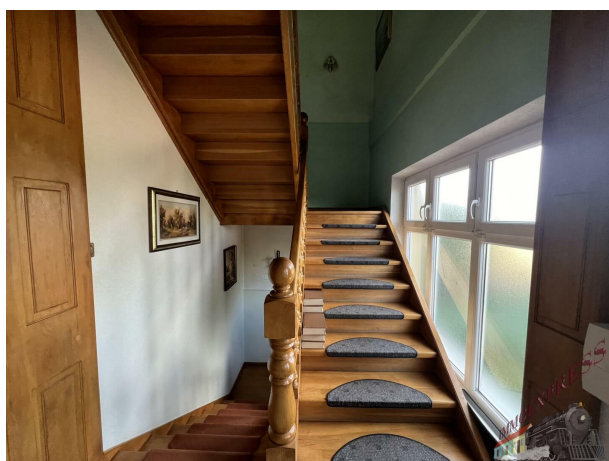
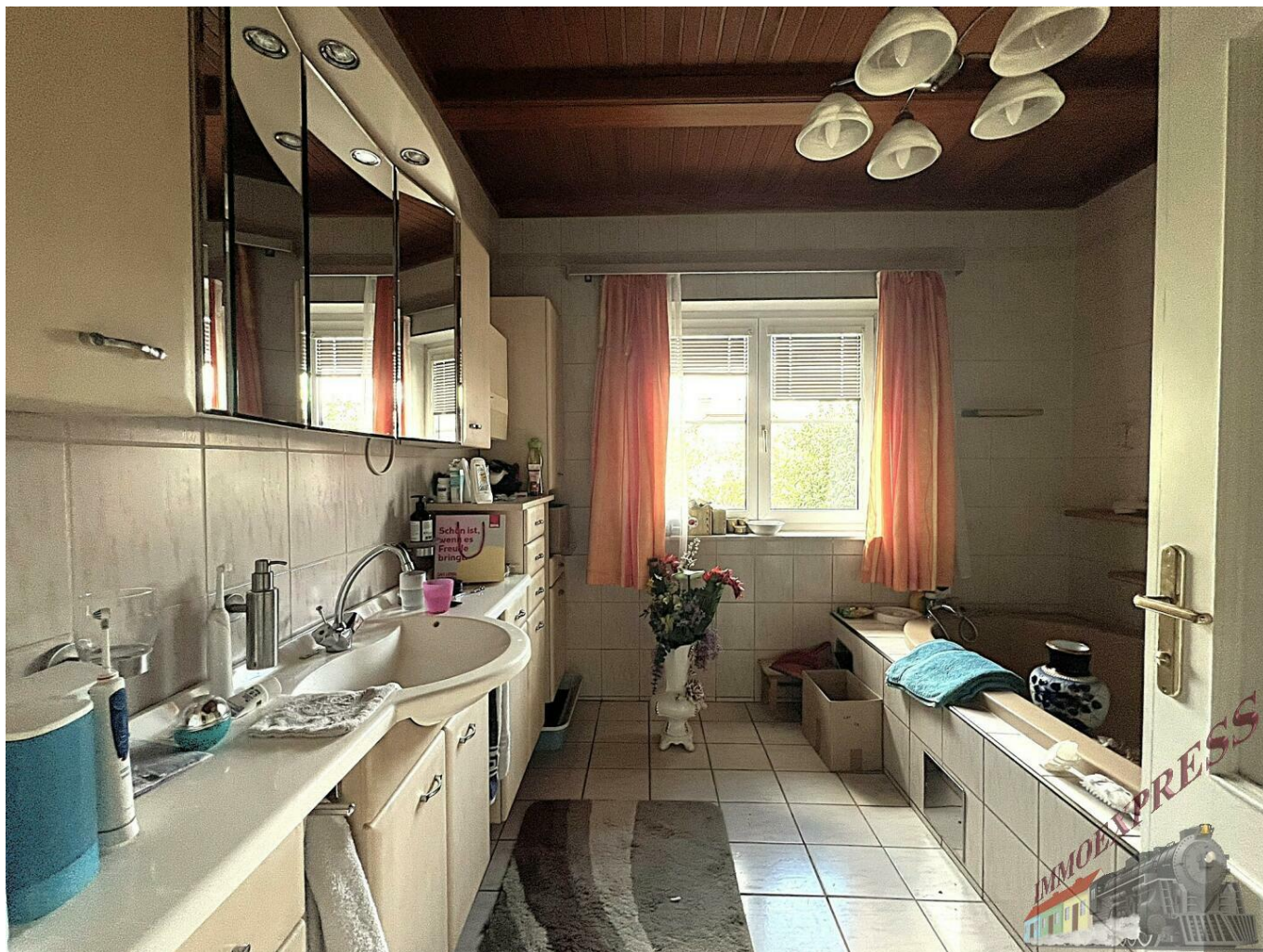




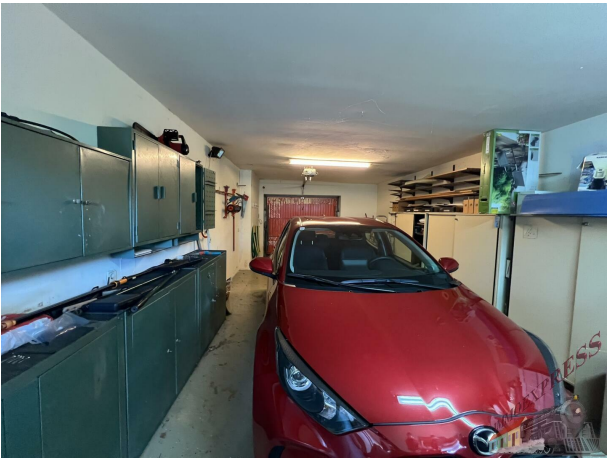
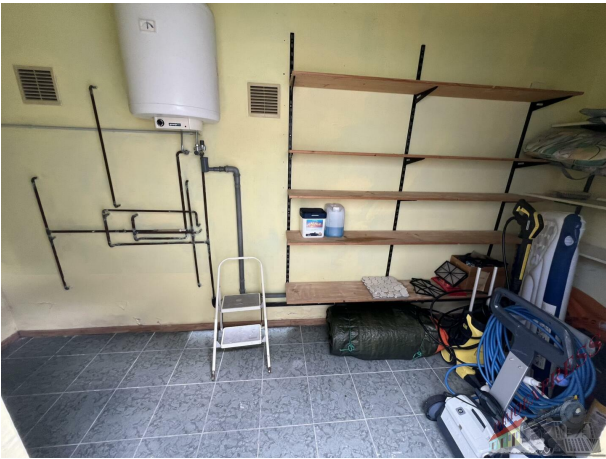




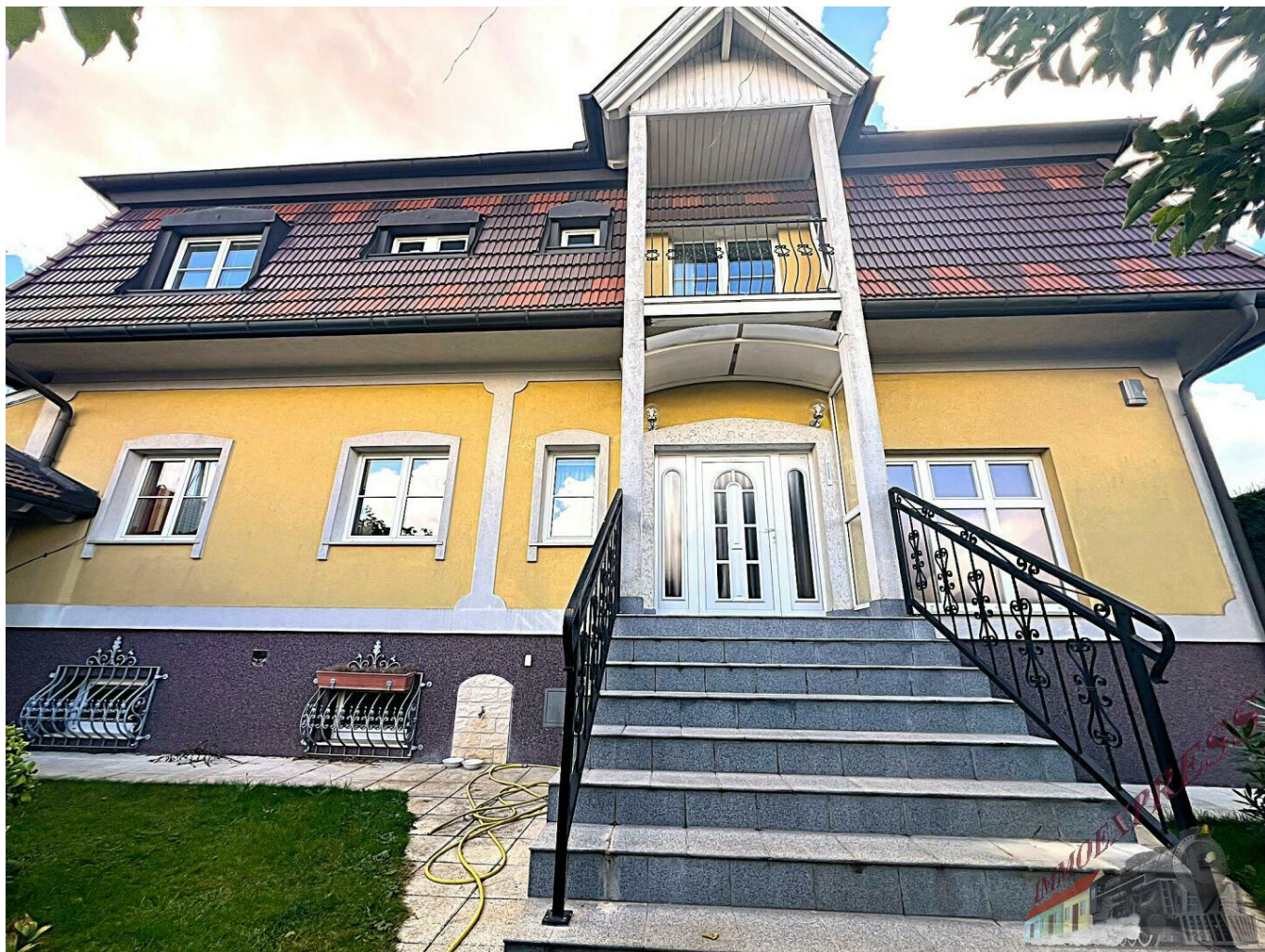














## Objektbeschreibung

Ein wunderschön gepflegter Garten, Gesamtgrundstück mit idealer Größe (ca. 841 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch), ein Einfamilienhaus mit Swimmingpool, Sommerhaus mit Sauna und Dusche, geschlossene Sommerterrasse, Grillplatz, Wohnkeller, Kachelofen, eine große Garage, lichtdurchflutete Zimmer, Geräteraum, Werkstatt, Brunnen, nahe Bahnhof - das sind nur einige Highlights dieser einzigartigen Immobilie!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!  
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Zugang in den Wintergarten und in den Garten ist der zentrale Mittelpunkt dieser Immobilie.

Ein Grillplatz im Garten lädt zu Grillabenden an Wochenenden mit Freunden und Familie ein.

Die Liegenschaft mit Keller und Erdgeschoß wurde im Jahr 1978 erbaut. In späterer Folge, im Jahr 1996 wurde das Dachgeschoß als Büroraum mit Sanitäreinheit im neuen Dachgeschoß des bestehenden Wohnhauses dazu gebaut. 1998 wurden im Erdgeschoß und im Kellerbereich Renovierungsarbeiten durchgeführt.

### Raumaufteilung

Erdgeschoß (Ziegelmassiv - ca. 140 m<sup>2</sup> laut Grundrissplan):

- geräumiges Wohnzimmer
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- geräumiger Vorraum im Eingangsbereich
- eine separate Küche mit Essplatz
- ein Badezimmer mit Badewanne
- eine separate Toilette im Eingangsbereich
- ein Abstellraum

Keller (Ziegelmassiv - ca. 140 m<sup>2</sup> laut Grundrissplan):

- Als Wohnkeller bereits renoviert
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, Dusche und Toilette
- 3 getrennte Zimmer, davon ein großes Wohnzimmer
- 1 Stüberl
- Vorraum mit Ofen
- Heizungsraum (Heizung erfolgt mittels Gas)

Dachgeschoß:

- 109,81 m<sup>2</sup> Bürofläche (laut Grundrissplan)
- Holzriegel-Fertigteil



Nette Abendspaziergänge im Grünen mit dem Hund und mit der Familie sind durchaus möglich.

Highlights:

- ruhige Umgebung
- Bahnhof Kapellerfeld in 3 Gehminuten
- Garage (30,37 m²)
- überdachter Swimmingpool
- Sommerhaus mit Sauna
- gepflegter Garten
- Heizung (Gas- teils Radiatoren, teils Fußboden)
- Alarmanlage
- Außenjalousien
- Gartenhütte
- geschlossene Sommerterrasse
- Kachelofen im Wohnzimmer und im Keller
- hauseigener Brunnen (derzeit stillgelegt)
- Autobahnanschluss in 3-4 Minuten

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA  
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

**Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.



Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.