

## **Wohnen an der Grenze zu Wien; Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Oberliste**



20241204\_131644

**Objektnummer: 129271**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf / Oberlisse
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	448.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 8900 800 0043676841420562  
H 0043676841420562





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gerasdorf/Oberlisse, unmittelbar an der Grenze zu Wien. Das Gebäude wurde im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von knapp 80 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 405 m<sup>2</sup> viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist trocken und kann zusätzlich als Stauraum oder Nutzfläche verwendet werden. Raumaufteilung: Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup> Zimmer: 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer) Große Küche mit Verbindungsmöglichkeit zum Wohnzimmer Badezimmer WC Keller: Voll unterkellert, trockener Keller, ideal als zusätzlicher Stauraum oder für andere Nutzungen Grundstücksgröße: 405m<sup>2</sup> Widmung: BW-2WE Besonderheiten: Stadtnah und ruhig: Die Lage an der Grenze zu Wien bietet sowohl ländliche Ruhe als auch die Nähe zur Stadt Sanierungsbedarf: Ein ideales Objekt für Handwerker oder Käufer, die ein Projekt suchen, um das Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten Das Grundstück bietet ausreichend Platz für einen Garten, eventuell für eine Terrasse oder eine Garage Fazit: Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Renovierungsprojekt suchen und gleichzeitig die Vorteile einer ruhigen und stadtnahen Lage genießen möchten. Das Grundstück mit 432m<sup>2</sup> und die große Kellerfläche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer umfassenden Renovierung können Sie hier ein modernes Zuhause nach Ihren Vorstellungen schaffen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.