

**GERASDORF: ABSOLUTE RUHELAGE vor DEN TOREN  
WIENS! Tolles Einfamilienhaus mit GARAGE und  
SOLARANLAGE**



Haus Gartenansicht

**Objektnummer: 7939/2100157662**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv beauftragt mit dem Verkauf dieses 2014 neu errichteten, sehr geräumigen Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 160m<sup>2</sup> (zzgl. Nebenflächen sowie 20m<sup>2</sup> Garage und ca. 13m<sup>2</sup> Gartenhaus ) auf ca. 430m<sup>2</sup> Grund in absoluter und idyllischer Lage in Gerasdorf.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS (ca. 80m<sup>2</sup>):

Großer zentraler Flur  
Geräumiges Wohnzimmer mit Essplatz  
Moderne Küche mit Ausgang in den Garten  
Gästetoilette  
begehbare Garderobe  
Büro

Weiters findet sich hier noch das Kellerabteil und die ca. 20m<sup>2</sup> große Garage

#### OBERGESCHOSS (ca. 80m<sup>2</sup>):

Zentraler Flur  
2 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse  
2 weitere Schlafzimmer  
Großes Badezimmer

Der Dachboden kann als Stauraum genutzt werden.

Zu den vielen Besonderheiten zählt unter anderem die moderne Solaranlage, sparsamer Schlagbrunnen zur Bewässerung sowie ein Starkstromanschluss.

Die Beheizung erfolgt via Gas-Zentral über Radiatoren

Die Lage und Infrastruktur ist als ausgezeichnet zu bezeichnen:

Bus 25B - in ca. 200m bzw. in 2 Gehminuten zu erreichen

Bahnhof - in ca. 400m bzw. in 5 Gehminuten zu erreichen

U1 Leopoldau - ca. 4,2 km bzw. 8 Minuten mit dem Auto, ca. 12 Minuten mit dem Fahrrad

SPAR/Stöck/Apotheke/Tankstelle - in ca. 1,5km bzw. in ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad oder 8 Minuten zu Fuß zu erreichen

Kindergarten: ca. 1,8km oder 4 Minuten mit dem Auto

Volksschule: ca. 1,9km oder 4 Minuten mit dem Auto

Gymnasium: ca. 4,4km oder 13 Minuten mit dem Fahrrad

Zusammengefasst wird dieses entzückende Eigenheim, Ihnen und Ihrer ganzen Familie ein **fantastisches neues Zuhause** bieten.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Doch Sie müssen das Haus nicht selbst bewohnen um es zu lieben, gerne unterstützen wir Sie auch bei der Vermietung.

Alexandra Urban  
Tel: 0699 / 184 100 10  
E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m

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 <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap