

## Traumhaftes Haus in Gerasdorf, Niederösterreich - 150 m<sup>2</sup>, mit hochwertiger Ausstattung!



**Objektnummer: 960/69328**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,73 €
<b>USt.:</b>	32,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26264



Mitglied des  
immobilienring.at



















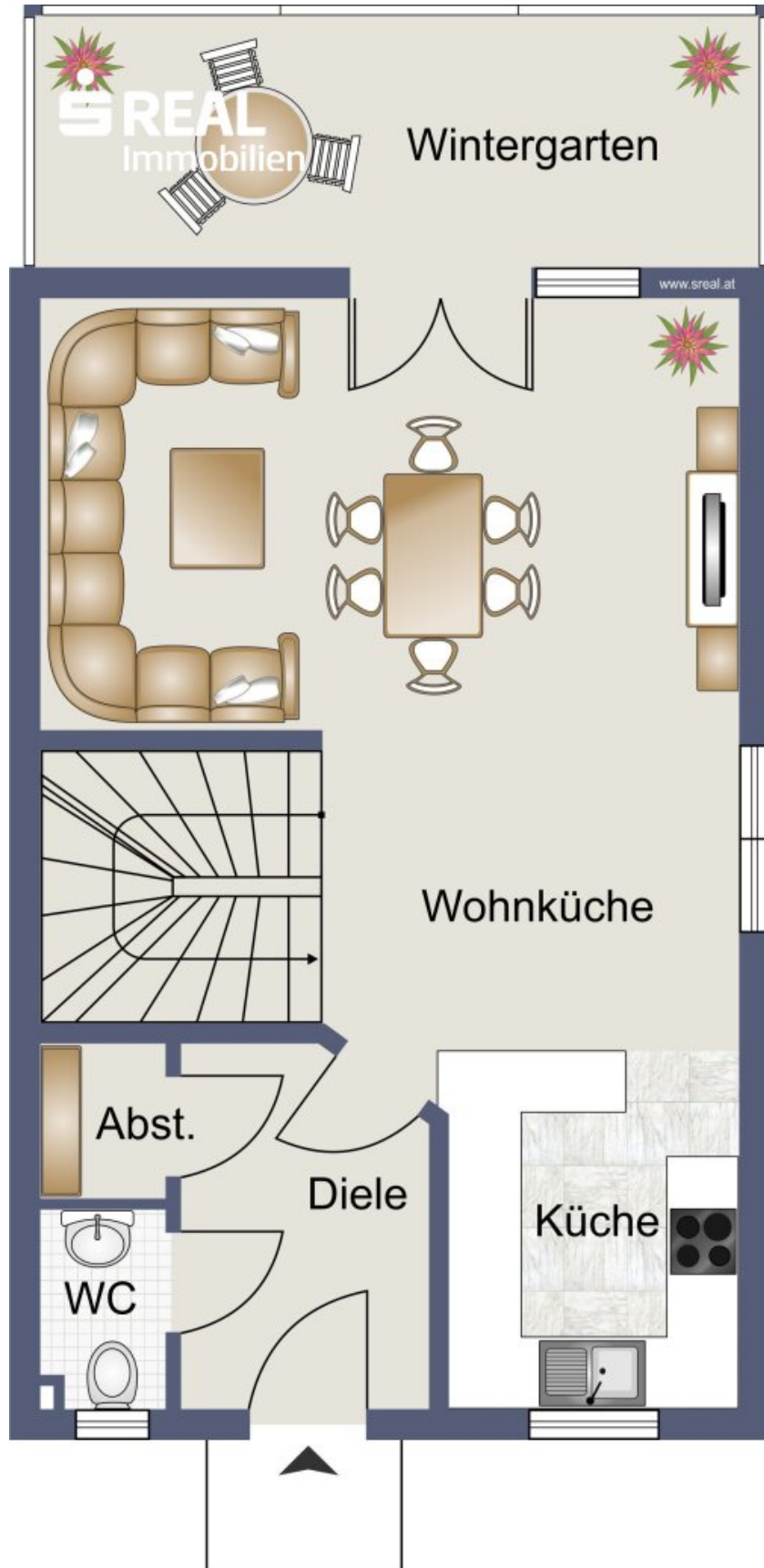






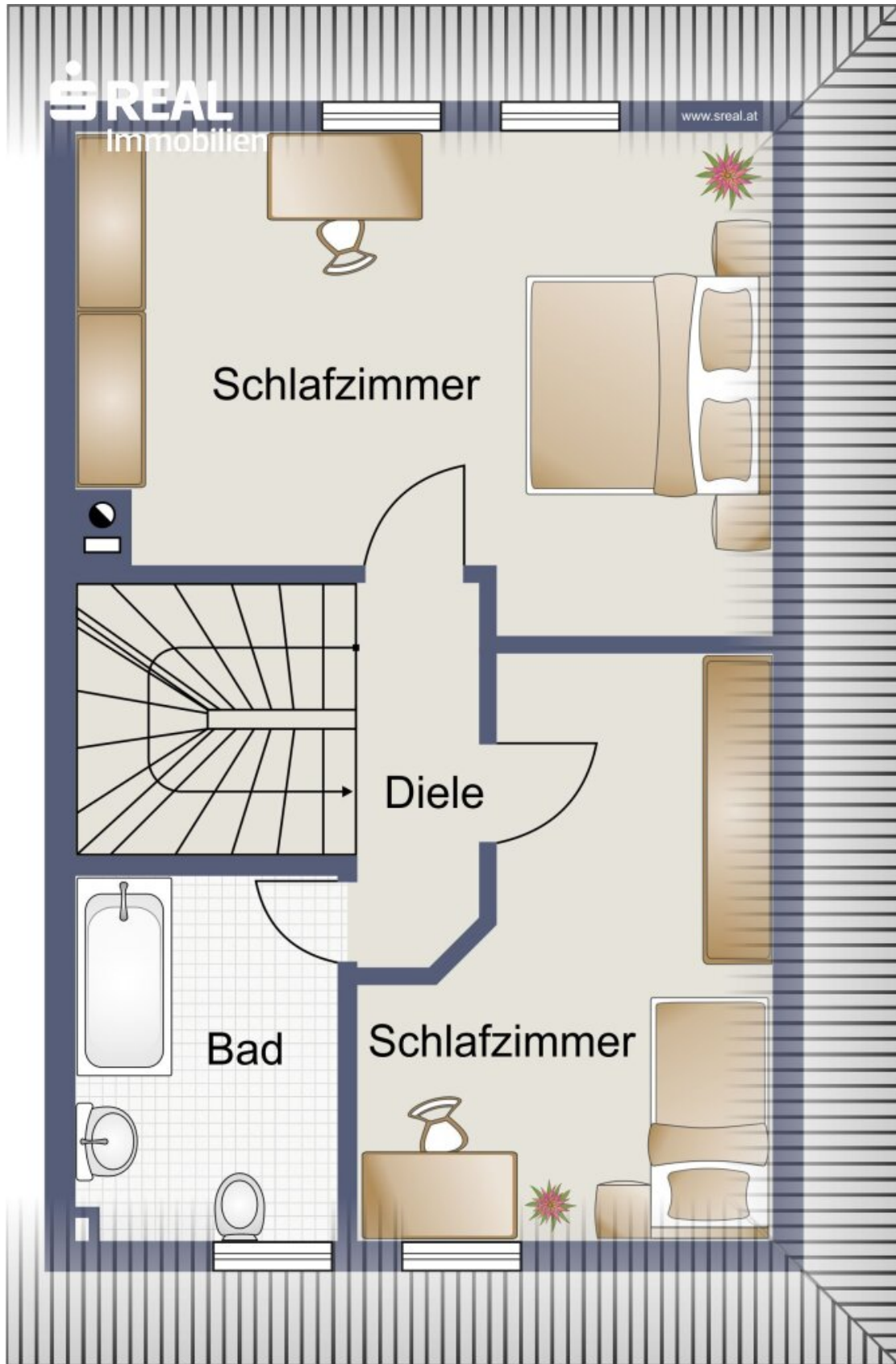






Skizze Erdgeschoss

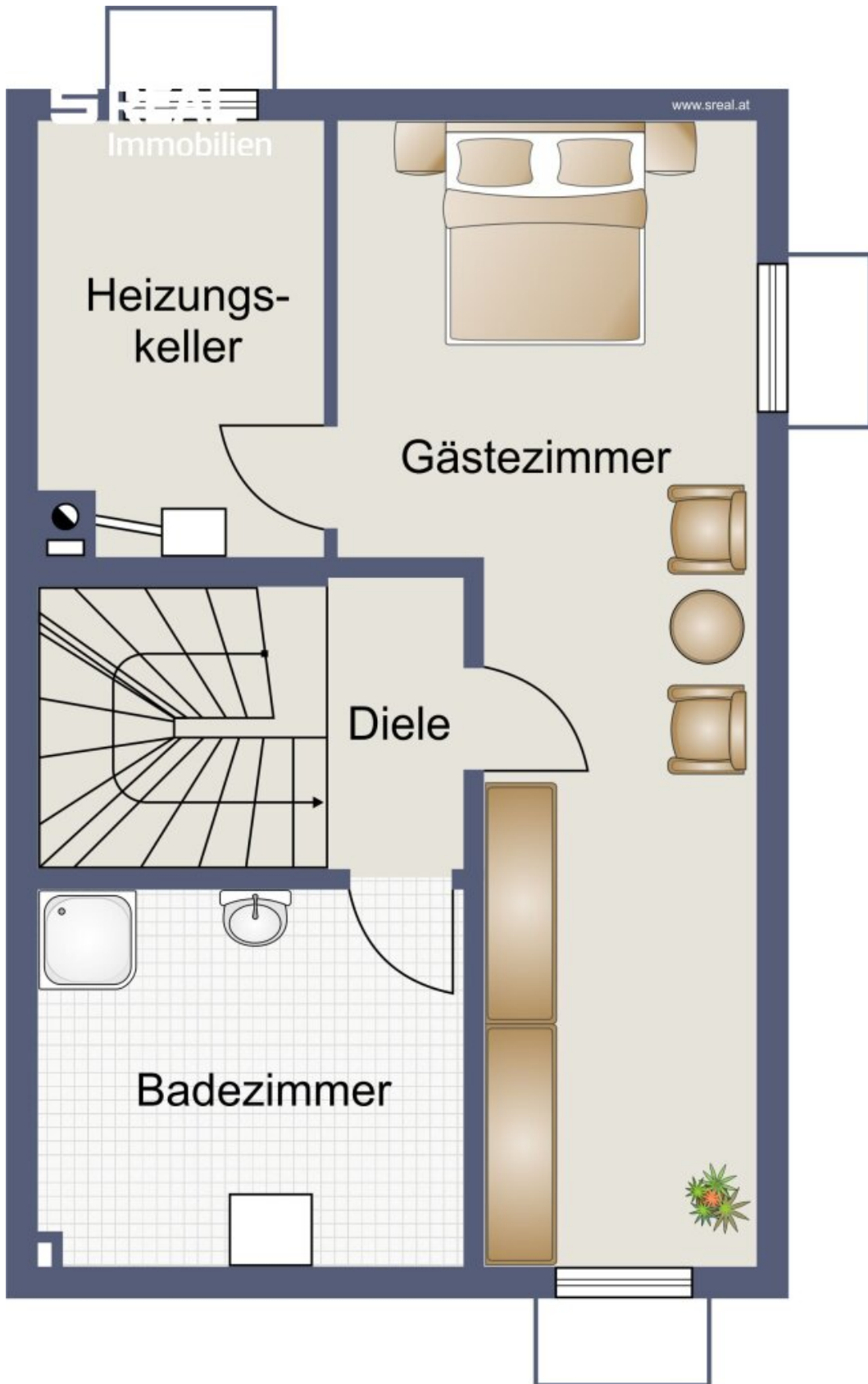




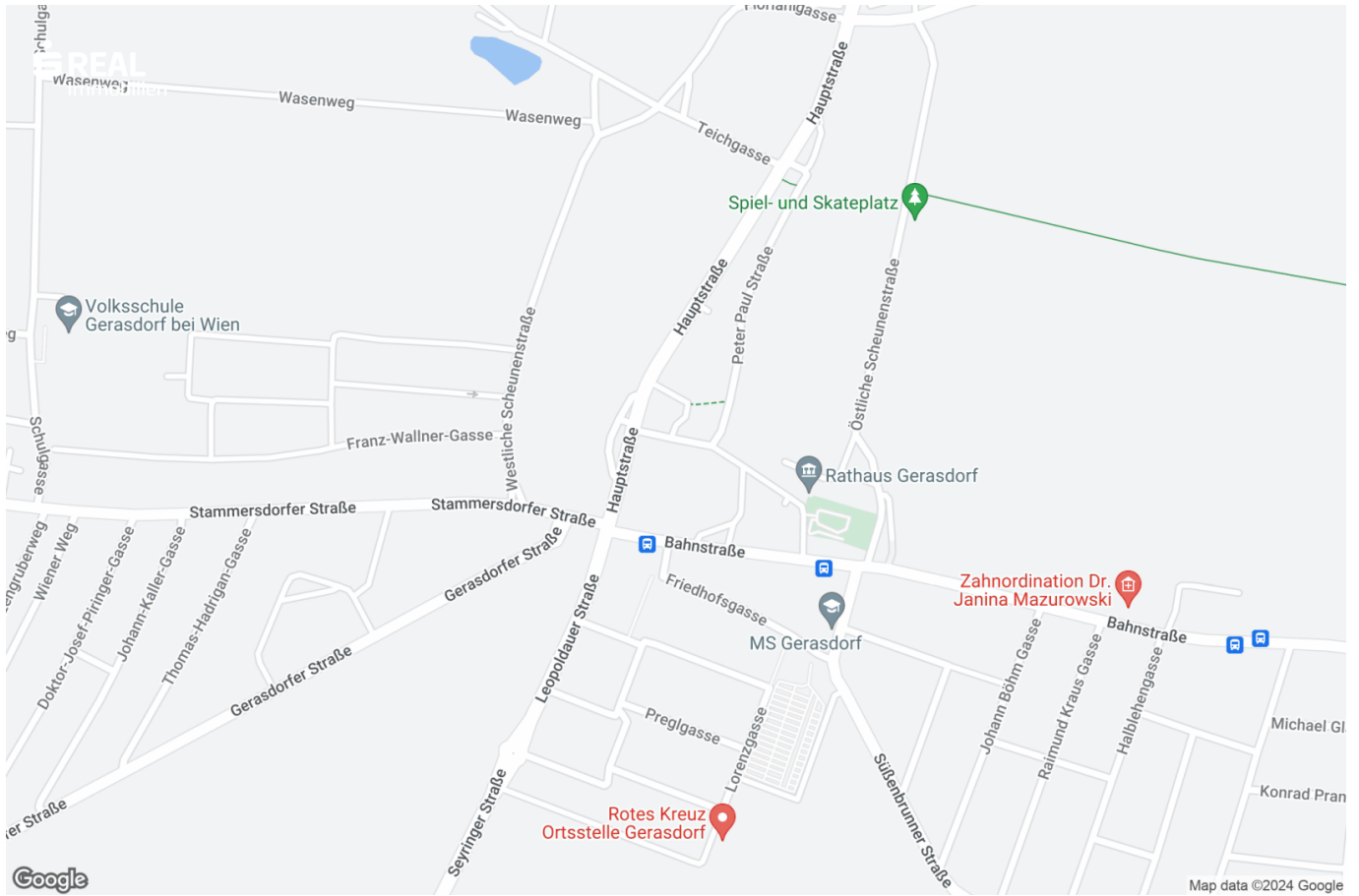
Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Gerasdorf bei Wien! Dieses wunderschöne Eckreihenhaus, erbaut im Jahr 2006, bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, verteilt über vier Geschosse, höchsten Wohnkomfort für die ganze Familie. Die Immobilie liegt in einer idyllischen, grünen Wohngegend, nur etwa 10 Fahrminuten von Wien entfernt. Ein ca. 135 m<sup>2</sup> großer Garten, inklusive gepflegtem kleinen Teich, Wintergarten und separatem Außenzugang, rundet das Angebot ab.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3088804?accessKey=66bb>

Das Haus besticht durch seine zentrale Lage und hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Koch-, Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkt in den ca. 18 m<sup>2</sup> großen Wintergarten gelangen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, von denen eines aktuell als begehbare Garderobe genutzt wird. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer mit offener Galerie.

Zahlreiche technische Highlights wie eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, dreifach verglaste Fenster, eine moderne Einbauküche sowie maßgefertigte Möbel machen dieses Haus zu einem echten Unikat. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Vorbereitung für eine Alarmanlage, Staubsaugeranschlüsse in mehreren Geschossen, SAT-Anschlüsse sowie Vinyl- und Fliesenböden.

Zwei im Grundbuch eingetragene Parkplätze gehören ebenfalls zum Objekt und sind im Kaufpreis inbegriffen. Die hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, Restaurants und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe garantiert bequemes Wohnen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie!

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.500m



Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.