

## Einfamilienhaus als Wohlfühloase in absoluter Ruhelage mit Pool



**Objektnummer: 960/70805**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Kapellerfeld
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1

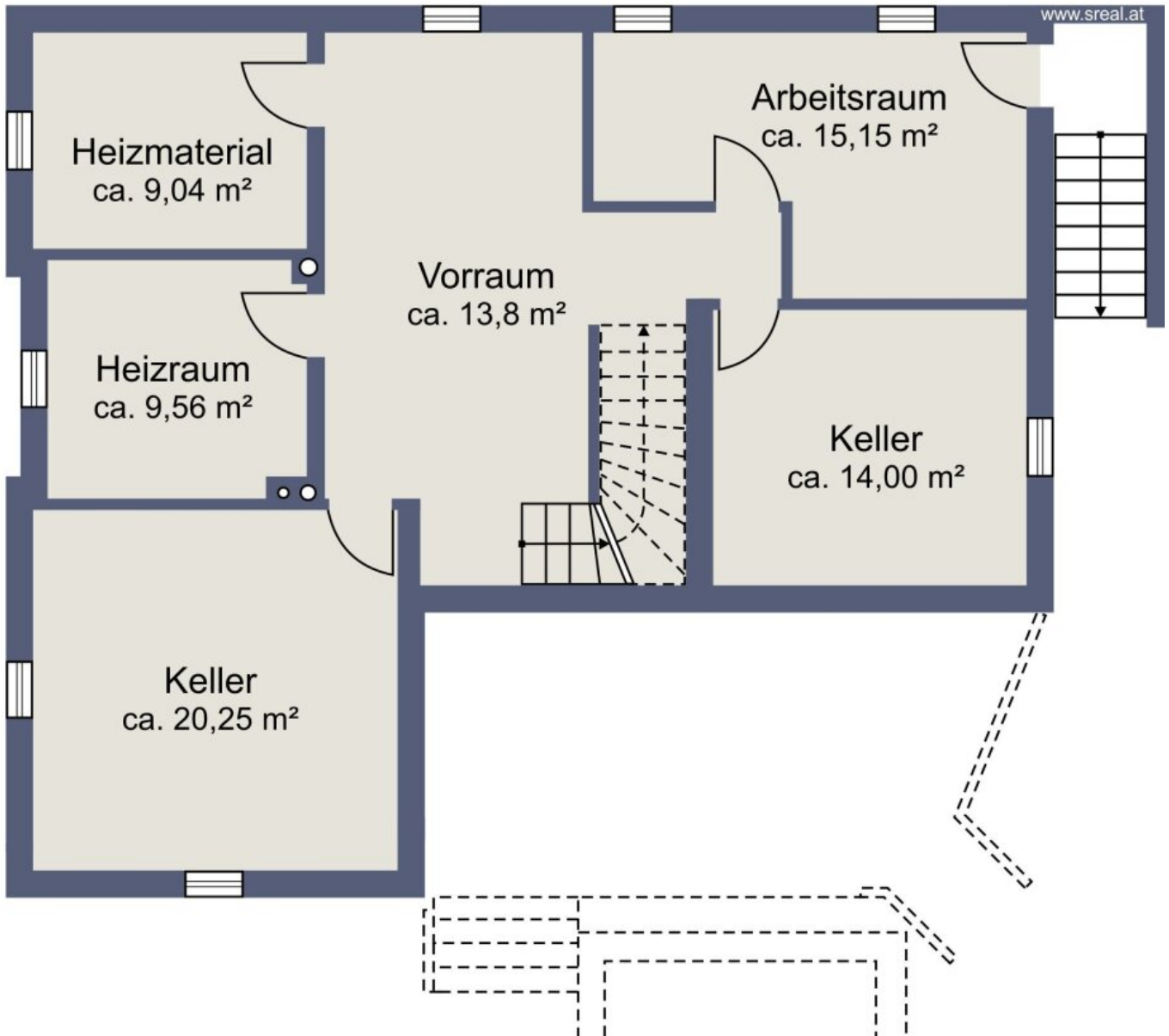






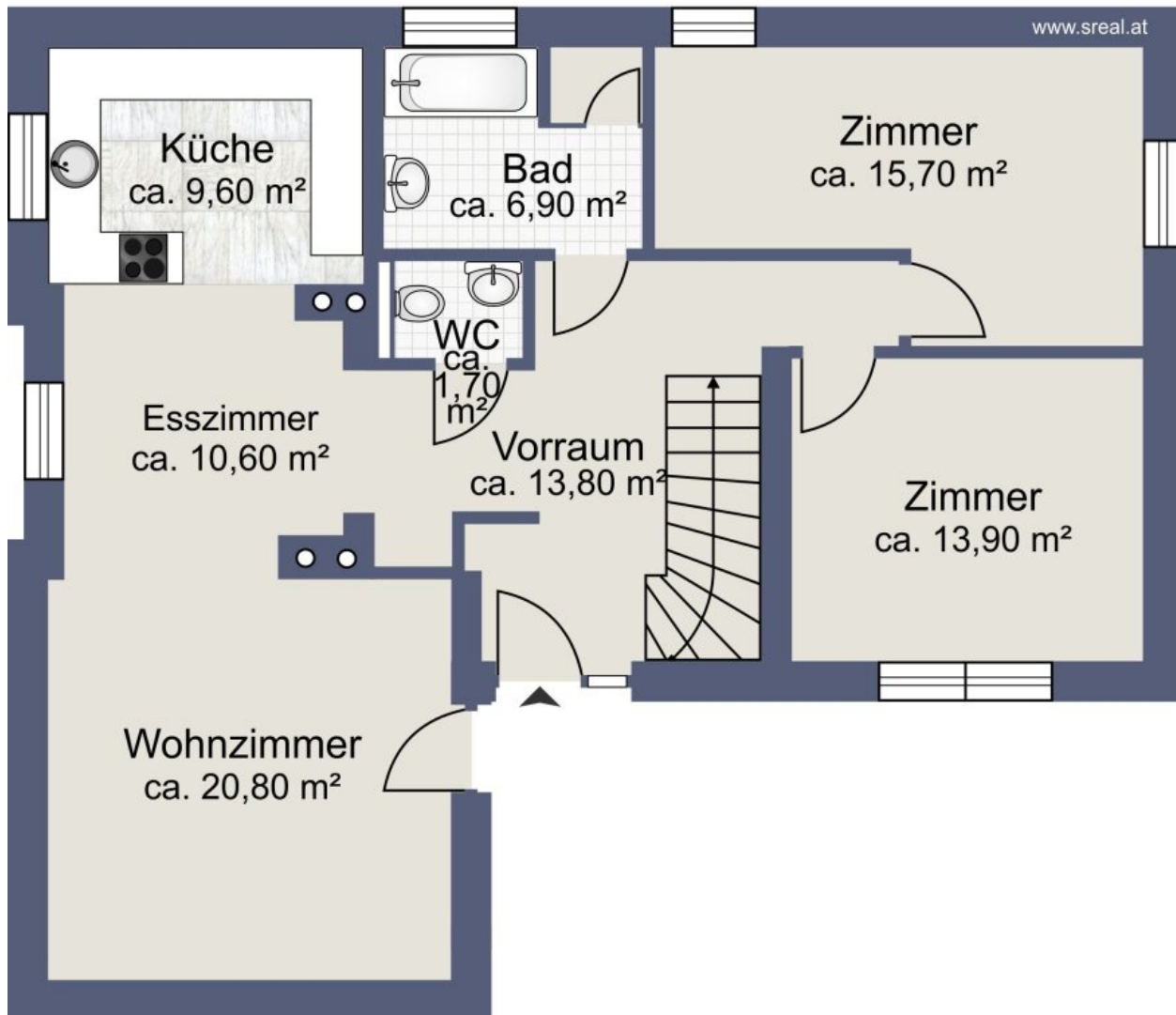
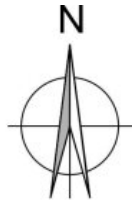






Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause mit Wohlfühlfeeling? Dann sind Sie bei diesem besonderen Objekt goldrichtig.

Freuen Sie sich auf das in den 80er Jahren massiv gebaute und 2016 generalsanierte, gemütliche und in absoluter Ruhelage gelegenen Einfamilienhaus.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einer offenen und hochwertigen Einbauküche, die mit allen Geräten ausgestattet ist.

Der Wohnbereich wird mittels Fußbodenheizung beheizt, welche ein sehr angenehmes Raumklima erzeugt.

Im Wohnzimmer dominiert ein "**freistehender Kamin**", ein toller Blickfang - der aber nicht nur optisch überragend wirkt, sondern auch in der Übergangszeit wohlige Wärme spendet.

Insgesamt stehen Ihnen 2 geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, das zweite fast 16 m<sup>2</sup> große Zimmer könnte nochmal in zwei separate Räume geteilt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet.

Für Ihr Fahrzeug gibt es eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Garage.

### **Die Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen:**

- Parkettböden in den Wohnräumen sowie Fliesen in den Nassräumen sorgen für ein angenehmes Ambiente
- Außenrollläden und Fußbodenheizung erhöhen Ihren Komfort
- Ihre Sicherheit wird durch eine Alarmanlage gewährleistet
- besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Kaminofen mit Sichtglas zum offenen Feuer im Wohnzimmer

Dieser Ofen kann das gesamte Haus beheizen und verleiht Ihrem Zuhause eine gemütliche Atmosphäre.

Der zauberhafte und pflegeleichte Garten begeistert mit einem Pool inkl. Poolabdeckung.

Es ist der ideale Platz zum "Grillen und Feiern"- Ihre Gäste werden Sie beneiden....

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3100235?accessKey=671d>

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

## **LAGE:**

Kapellerfeld - Gemeinde Gerasdorf bei Wien

Die Volksschule und der Kindergarten bieten Ihren Kindern eine hervorragende Bildungsbasis, während Nahversorger (Nah und Frisch mit Sonntagsöffnung), Friseur und Trafik Ihre alltäglichen Bedürfnisse decken.

Für die Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Möglichkeiten - von Fußball- und Tennisplätzen bis hin zu Kinderspielplätzen und der Nähe zum erholsamen Marchfeldkanal. Hier können Sie sich sportlich betätigen oder einfach die Natur genießen.

Auch Ihre Gesundheit ist in Kapellerfeld bestens versorgt, denn ein Praktischer Arzt und Internist stehen Ihnen zur Verfügung.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie Gerasdorf Ort, wo Sie eine Post, eine Bank, Hofer, Spar und Bauernläden finden.

Auch in unmittelbarer Nähe, in wenigen Autominuten erreichen Sie das Shopping Center "G3" für ausreichend Shoppingvergnügen und wo Ihnen eine Vielfalt an Gastronomie zur Verfügung steht.

Für Pendler bietet sich der Park & Ride Leopoldau (Station U1) an, der in nur 7 Autominuten erreichbar ist. So haben Sie eine unkomplizierte Verbindung zur U-Bahn und können bequem in die Wiener Innenstadt gelangen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <7.000m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

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.