

**Grüne Ruhelage am Wiener Stadtrand • Gepflegtes
Einfamilienhaus mit 754m² Eigengrund • Hohe
Lebensqualität • Vielfältige Möglichkeiten!**



Objektnummer: 5630/359

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,81 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	567,00 m ²
Keller:	133,19 m ²
Heizwärmebedarf:	E 172,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

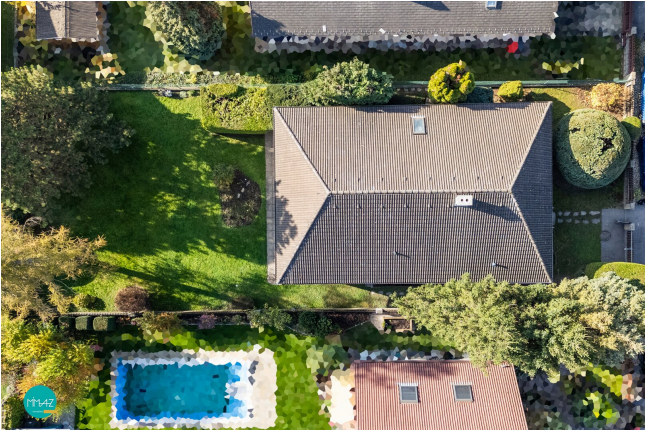
MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7



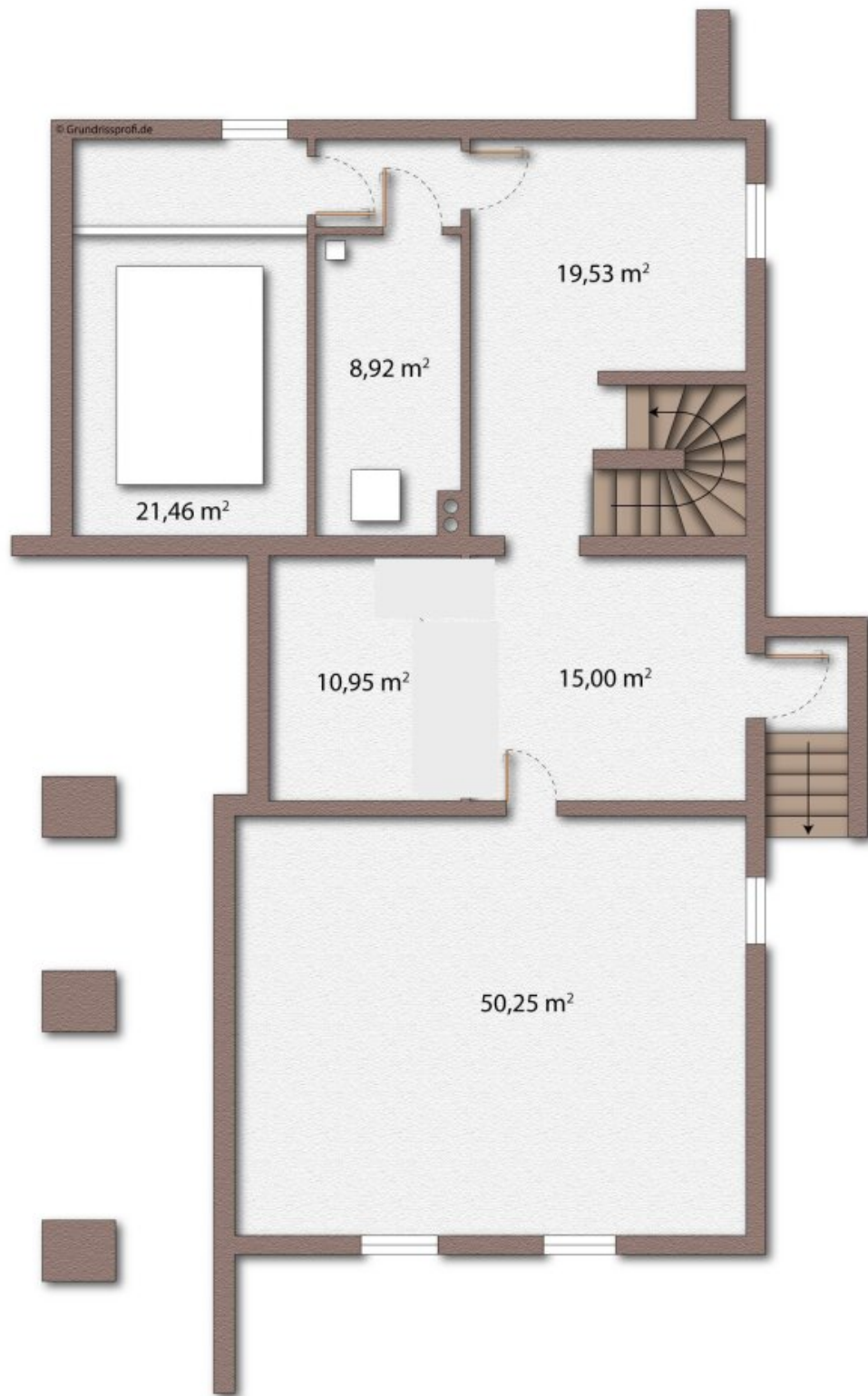












Objektbeschreibung

IDEALER GRUNDRISS• EINFAMILIENHAUS IM BUNGALOW-STIL• GARTENPARADIES

FAMILIENGLÜCK: AUFSTOCKUNG MÖGLICH• WOHNFLÄCHE ERWEITERBAR

Charmant und **gepflegt** präsentiert sich dieses **Einfamilienhaus** auf einem knapp **755m²** großen Grundstück, das 1987 fertig gestellt wurde und durchgehend bewohnt war. Die **solide Bausubstanz**, der **durchdacht geplante Grundriss** und die Möglichkeit des **ausbaubaren Dachbodens** bieten **viele Möglichkeiten**, sodass die Liegenschaft schon bald in **frischem Glanz** und mit dem notwendigen Modernisierungsbedarf erstrahlen kann.

Die **Wohnfläche** erstreckt sich auf **knapp 128m²** und die **Raumaufteilung im Erdgeschoss** gliedert sich wie folgt:

Vom **Vorraum** (mit Abstellraum und sep. Toilette) sind das **großzügige Wohnzimmer** mit **Kachelofen** und Ausgang auf die **Terrasse** sowie das **Esszimmer** mit einem zweiten Ausgang auf die Terrasse erreichbar. Die **Küche** ist **separat** und mit einer großen Kühl-/Gefrierkombination, einem 4-Platten E-Herd, Backofen und Dunstabzug sowie einem Geschirrspüler und viel Stauraum ausgestattet.

Über den **zweiten Flur** in den hinteren Privaträumlichkeiten gelangt man zu den **beiden Schlafzimmern** und dem **Badezimmer** mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Hier befindet sich auch ein **praktischer Schrankraum**, der über geräumige Einbauschränke verfügt.

Im **beheizbaren Wohnkeller** mit einer **Nutzfläche von ca. 133m²** stehen 3 große Räume sowie der Technik-/Heizraum mit Öltank zur Verfügung. Alle **Fenster** sind **2-fach verglast** und mit **Innenjalousien** sowie Fensterläden ausgestattet. Beheizt wird mittels **Fußbodenheizung**.

Die **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallwirtschaftsgebühr) belaufen sich derzeit auf ca. €340,-/Quartal. Ein Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

AUSKUNFT BAUAMT (Stand November 2024)

- Bauland-Wohngebiet (BW-2WE)
- offene Bauweise
- Bauklasse II (Dachboden ausbaubar)

- 35% Bebauungsdichte

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?

BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN UM ÜBERBLICK

- Grundstücksfläche ca. 754m²
- Wohnfläche ca. 128m²
- Keller ca. 133m²

- Terrasse ca. 26m²
- 3.5 Zimmer
- KFZ-Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Dachboden ausbaubar
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
 Apotheke <1.500m
 Klinik <5.000m
 Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.500m
 Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
 Geldautomat <1.000m
 Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap