

## **Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Grünlage in Gerasdorf – Ihr Zuhause mit Potenzial!**



**Objektnummer: 3970**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +4369913434730





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer begehrten Grünruhelage von Gerasdorf und bietet viel Platz für Erholung und Familienleben. Hier genießen Sie eine harmonische Verbindung aus Natur, Ruhe und Stadtnähe.

Das Haus wurde laufend gepflegt und instandgehalten, jedoch wartet es darauf, mit frischen Ideen und persönlichem Stil modernisiert zu werden. Die Fenster wurden vor wenigen Jahren fast vollständig erneuert und mit Außenrollläden ausgestattet. Die vorhandene Gasheizung, die auch auf Festbrennstoffe umschaltbar ist, wurde vor etwa 20 Jahren installiert. Durch gezielte Renovierungen, wie z. B. Wanddurchbrüche, kann der Grundriss weiter optimiert und ein offenes, großzügiges Wohnambiente geschaffen werden.

### Highlights des Objekts:

- Großzügiger, sonniger Garten in Südausrichtung mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und zwei einladenden Terrassen.
- Ausbaupotenzial: Die Bebauungsbestimmungen erlauben großzügige Zu- und Ausbauten sowie die Errichtung einer zweiten Wohneinheit.
- Perfekte Lage: Nur wenige Minuten von Wien entfernt, mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

### Raumaufteilung:

#### *Erdgeschoss:*

- Windfang
- Vorzimmer
- Küche mit gemütlichem Essplatz
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

- Speisezimmer
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC

*Obergeschoss:*

- Vorzimmer
- 4 Zimmer (2 davon mit Ausgang auf eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Loggia)
- WC mit Waschbecken

*Keller:*

- Heizraum
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum
- Großer Vorräum
- Werkstatt

Zusätzlich stehen Ihnen eine Garage sowie ein angrenzendes Gerätehaus zur Verfügung.

### **Lage & Infrastruktur:**

Dieses Einfamilienhaus punktet nicht nur mit seiner ruhigen und grünen Umgebung, sondern auch mit einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen und eine Universität sind schnell erreichbar.
- Verkehrsanbindung: U-Bahn und Bahnhof liegen nur 1,5 km entfernt, auch die Autobahn ist gut erreichbar.
- Gesundheit: Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in der näheren Umgebung.

### **Technische Details:**

- Baujahr: 1961
- Heizungsart: Gasheizung (umschaltbar auf Holz)
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Loggiafläche: ca. 20 m<sup>2</sup>

- Stellplätze: 1 Garage, 1 Freiplatz

### **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer noch nicht vorgelegt. Es wird daher zumindest eine dem Alter und der Bauweise entsprechende Energieeffizienz angenommen.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen – perfekt für Familien oder all jene, die Ruhe und Natur in Stadtnähe suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Potenzialen dieses Hauses!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap