

# Traumhafte Einzelwohnung bei Wien mit Gartenanteil

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitaes-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/132  
Adresse: Wien-Umgebung; 2201 Gerasdorf  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 50,60  
fGEE: 1,12  
Fläche: ca. 189 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 300 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 6  
Heizung: Hauszentralheizung, Fußboden, Konvektor/Radiator

## Preise

Kaufpreis: € 567.000,00  
Provision Kauf: provisionsfrei

---

### **Traumhaftes Wohnen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!**

Sie suchen das Besondere, die Ruhe auf dem Land und möchten doch nicht auf die Vorzüge der Stadt Wien verzichten, dann sind Sie hier genau richtig. Genießen Sie das Gefühl der Freiheit! Paradies für Jogger, Radfahrer, Tierliebhaber etc. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

#### Daten im Überblick:

Ca. 189 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnfläche im EG und OG, zusätzlich ca. 101 m<sup>2</sup> Studios und mehrere Räume im Kellergeschoss. Gesamtnutzfläche ca. 290 m<sup>2</sup>.

Auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich diese neuwertige Einzelwohnung in Form eines Hauses. Im EG und KG findet die Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung statt. Das Obergeschoß wird mittels Heizkörper beheizt.

Die schöne südostseitig ausgerichtete Terrasse verfügt auch über einen Zugang zum Garten. Autoabstellplatz möglich.

Nicht nur geschmackvolle, sondern auch exklusiv durchdachte Grundrisse, ausgewählte Marken-Materialien und eine wertige, solide Bauausführung erwarten Sie. Freuen Sie sich auf die Wohnqualität Ihres neuen Zuhauses, auf ein ansprechendes und freundliches Ambiente, auf helle geschmackvolle Wohnlandschaften, einfach auf das Gefühl zu Hause angekommen zu sein.

Bei diesem Objekt wurde an viele Details geachtet - hochwertig Bauen wie früher.

Der Bahnhof Kapellerfeld ist ca. 700 m entfernt. Von dort sind Sie in ca. 7 Minuten bei der U-Bahn Wien-Leopoldau. In wenigen Minuten erreichen Sie auch über das Straßennetz Wien und das Einkaufszentrum G3, wo Sie vorzügliche infrastrukturelle Einrichtungen vorfinden.

Es gibt neben den guten Freizeitmöglichkeiten in der Gegend auch gute Lokale und Schulen im Umfeld.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen gerne dieses Haus vorstellen, das alle Vorteile einer modernen und hochwertigen Wohnkultur in sich vereint. Hier trifft moderne Architektur auf hohe Qualität - freuen Sie sich auf Ihren Wohnraum!

Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit das Grundstück zu teilen. Für das freie Grundstück gibt es bereits einen bestehenden Einreichplan.

#### EG:

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer mit Wohnküche, großes Bad (Eckbadewanne, bodenebene Dusche, Doppelwaschtisch), WC, 2 Schlafzimmer und Vorraum mit dem Treppenaufgang ins OG. Ein Kamin sorgt für gemütliche Atmosphäre im Winter. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch auf die Terrasse mit Abgang in den Garten.

#### OG:

Im Obergeschoss liegen zwei großzügige Schlafzimmer, davon eines mit Loggia. Das Luxusbadzimmer mit einer Whirlpoolwanne und bodenebenen Dusche lassen keine Wünsche offen. Die geräumige Galerie kann man vielfältig nutzen z.B. als Arbeitsbereich, Hobbybereich oder gemütliche Sitzecke. Im Galeriebereich könnte auch noch ein zusätzliches Zimmer entstehen.

#### KG:

Im Kellergeschoss wurden zwei Studios wohnlich eingerichtet. Kellerausgang möglich.

#### **Kaufpreis: Euro 567.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vital-es-wohnen.at** zur Verfügung.

**Wir machen darauf aufmerksam, daß wir Anfragen ausnahmslos nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt geben.**

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 50,6 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,12

#### Infrastruktur:

Sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto (S1) als auch mit der Bahnlinie (S7/S2).

Das Einkaufszentrum G3 erreichen Sie mit dem Auto in ca. 12 Minuten.

S-Bahn in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Kaffeehaus (Öffnungszeiten: Mo-Fr 7:00 - 19:00 Uhr; Sa 7:00 - 18:00 Uhr; So 7:00 - 12:00 Uhr), zu Fuß in 3-4 Minuten erreichbar.

Lebensmittelsupermarkt (Öffnungszeiten: Mo-Fr 6:30 - 18:30 Uhr; Sa 6:30 - 18:00 Uhr), zu Fuß in 3-4 Minuten erreichbar.

Volksschule und Kindergarten, jeweils in 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Freizeitparadies Marchfeldkanal und Pizzeria in unmittelbarer Nähe.

#### **Infrastruktur / Entfernung**

##### **Gesundheit**

Arzt (Zentrum) < 2.300 m

Apotheke (Zentrum) < 2.900 m

Krankenhaus < 8.300 m

##### **Kindergarten & Schulen**

Volksschule < 240 m

Kindergarten < 240 m

Höhere Schulen < 6.300 m

Universität < 14.900 m

##### **Nahversorgung**

Greisslerei < 250 m

Supermarkt (Zentrum) < 2.900 m

Bäckerei (Zentrum) < 2.500 m

Einkaufszentren < 4.300 m

### **Sonstige**

Kaffeehaus < 250 m

Bank (Zentrum) < 2.500 m

Post (Zentrum) < 2.500 m

Polizei (Zentrum) < 2.900 m

Geldautomat (Zentrum) < 2.500 m

### **Verkehr**

Taxi < 1.000 m

U-Bahn < 5.000 m

Bahnhof < 670 m

Schnellstraße (S1) < 2.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Google Maps

## **Weitere Bilder**



EG-Wohnküche



EG-Wohnzimmer



EG-Wohnzimmer-Kamin



EG-Wohnzimmer-Galerie



EG-Wohnzimmer-Galerie



EG-Wohnzimmer-Flur



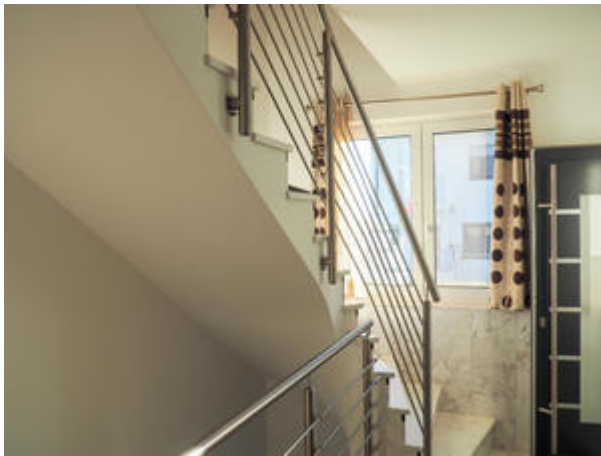
EG-Bad



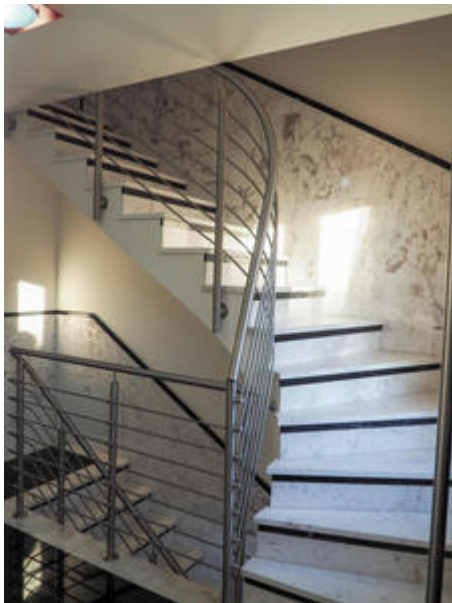
EG-Bad



EG-Zimmer



EGTreppenaufgang



EG-Treppenaufgang





DG-Galerie



DG-Galerie-Luftraum



DG-Flur



DG-Flur\_zum\_Bad

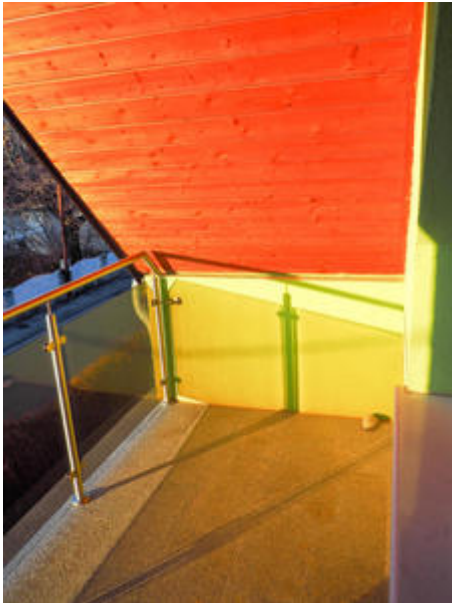


DG-Bad



DG-Schlafzimmer





DG-Loggia



KG-Treppenaufgang



KG-Zimmer



KG-Zimmer



KG\_Heizraum



140337



140327



IMG\_5604



IMG\_5605



IMG\_5603