

**Ruhelage am Wiener Stadtrand • Gepflegtes  
Einfamilienhaus mit 754m<sup>2</sup> Eigengrund • Hohe  
Lebensqualität • Idealer Grundriss**



Visualisierung Wohnzimmer

**Objektnummer: 5630/372**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2201 Gerasdorf bei Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 127,81 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Garten:</b>                       | 567,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 133,19 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 172,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,04                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 560.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

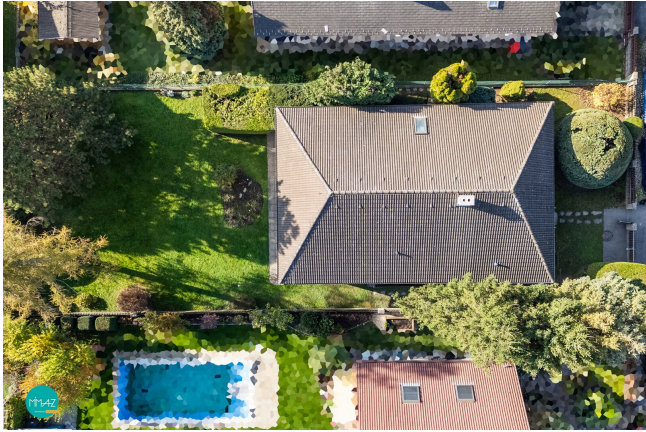
MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7





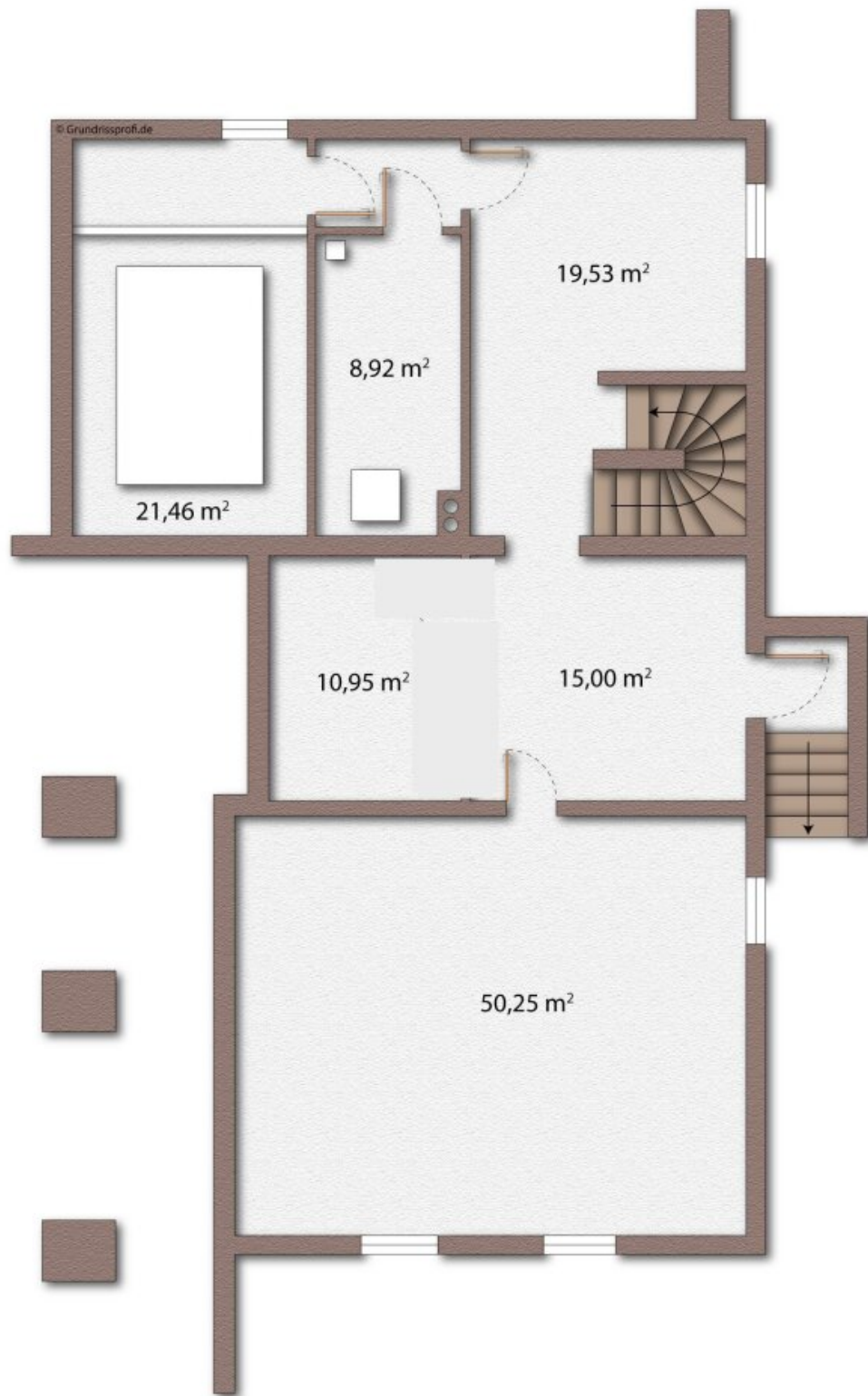












# Objektbeschreibung

**IDEALER GRUNDRISS • EINFAMILIENHAUS IM BUNGALOW-STIL • GARTENPARADIES**

**FAMILIENGLÜCK: AUFSTOCKUNG MÖGLICH • WOHNFLÄCHE ERWEITERBAR**

**Charmant** und **gepflegt** präsentiert sich dieses **Einfamilienhaus** auf einem knapp **755m<sup>2</sup>** **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 128m<sup>2</sup>** 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. 133m<sup>2</sup>** 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**.

Zum **besseren Raumvorstellungsvermögen** wurden mittels Visualisierung das Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer virtuell gestaged.

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. 754m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 128m<sup>2</sup>
- Keller ca. 133m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 26m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer
- KFZ-Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Dachboden ausbaubar
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
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