

**7 große Zimmer!**



Vorderansicht

**Objektnummer: 3100\_962**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 135,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg







RE/MAX

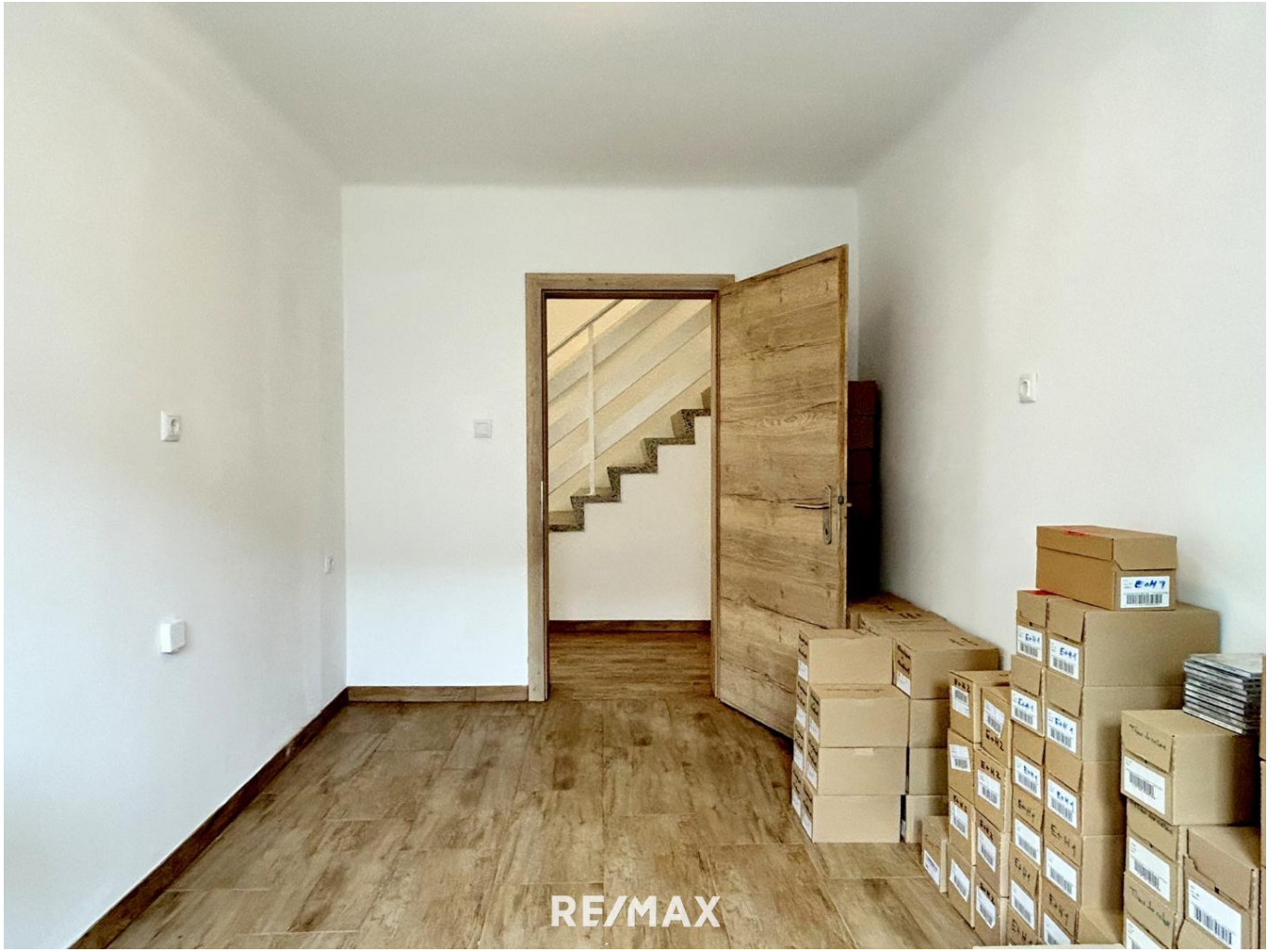


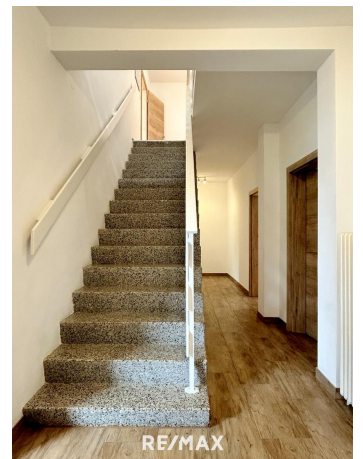
RE/MAX



RE/MAX





















## Objektbeschreibung

Inmitten der bekannten und zugleich beliebten Oberliste befindet sich dieses charmante Häuschen. Häuschen ist wohl etwas untertrieben, denn genauer hingesehen, ist es eher ein stattliches Haus mit sehr viel Platz. Ursprünglich erbaut von 1959 bis 1969, wurde es im Jahr 2021 wirklich umfassend renoviert und saniert. Eingetreten befindet sich gleich rechterhand eine besonders geräumige Wohnküche. Die Küche selbst noch ganz jung, der restliche Platz unglaublich verschwenderisch. Kochkurse könnte man hier abhalten, so großzügig wird hier gearbeitet. Vier weitere Zimmer befinden sich auf dieser Ebene, zwei davon sehr groß, das dritte mittel und dann gibt es noch die ehemalige Küche, die jetzt ein toller Wirtschaftsraum sein könnte. Mit allen Anschlüssen, die ein Wirtschaftsraum eben braucht. Das Badezimmer ist gleich daneben und das WC ist separat. Die Treppe hinauf geht's zu weiteren Zimmern, wiederum drei große Zimmer stehen hier zur Verfügung, die mit Leben gefüllt werden wollen. Und zusätzlich noch ein großer Dachboden, der quasi nach Ausbau schreit, so perfekt ist er integriert. Mit also insgesamt 7 Zimmer ist dieses Haus ein wahres Platzwunder. Ohne weiteres wären auch zwei geräumige getrennte Wohneinheiten machbar. Für Familien mit erhöhtem Platzbedarf jedenfalls ein wahrer Glücksgriff und das Beste? Es gibt handwerklich kaum noch etwas zu renovieren. Die Böden, größtenteils Echtholzparkett und Fliesen, die Fenster sind alle mit Rollläden ausgestattet, die Türen, die Küche, das Bad, dies alles wurde erst vor 3 Jahren, also 2021, komplett erneuert. Auch sonst macht das Haus einen tadellosen Eindruck, unterkellert ist es nur zu einem kleinen Teil. Im Garten wartet noch ein feines Gartenhäuschen und als besonderes Schmankerl ein alter Erdkeller, der perfekt für Ihren Wein dienen könnte. Der Garten hat eine gute Größe, denn viele Zimmer verlangen nach vielen Bewohner und viele Bewohner wünschen sich einen großen Garten. Jedenfalls ist hier so gut wie alles umsetzbar, was Sie gerne hätten. Die Umgebung, eine Oase der Ruhe und dennoch sind Sie Dank der Nähe zur Stadtgrenze im Handumdrehen in Wien. Die Infrastruktur ist perfekt, was diesen Ort zu dem perfekten Zuhause für Sie und Ihre Familie macht. Endlich ist Ihre Suche vorbei! Ich freue mich schon Ihnen dieses tolle Angebot persönlich zeigen zu dürfen, ein Haus, wo Sie nur noch Ihre Koffer nehmen brauchen und dazu noch leistbar ist, das hat heute einen wahren Seltenheitswert. Der Preis: € 595.000,--Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Heizw 135.0  
ärmeb kWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klass D  
e Heiz  
wärm  
ebeda  
rf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020

jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)