

## "Großzügig in Oberlisse"



01. DHH 2201 Gerasdorf - Straßenansicht

**Objektnummer: 1626\_25652**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau





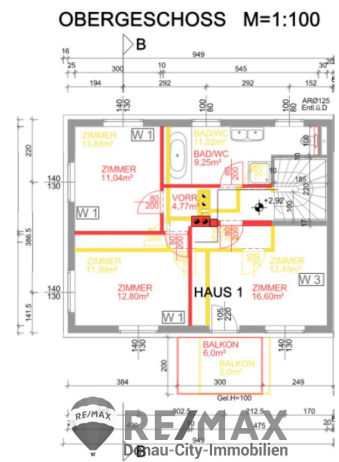
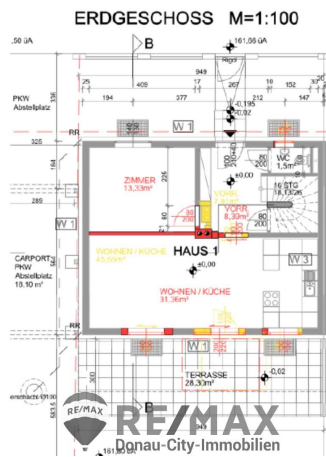






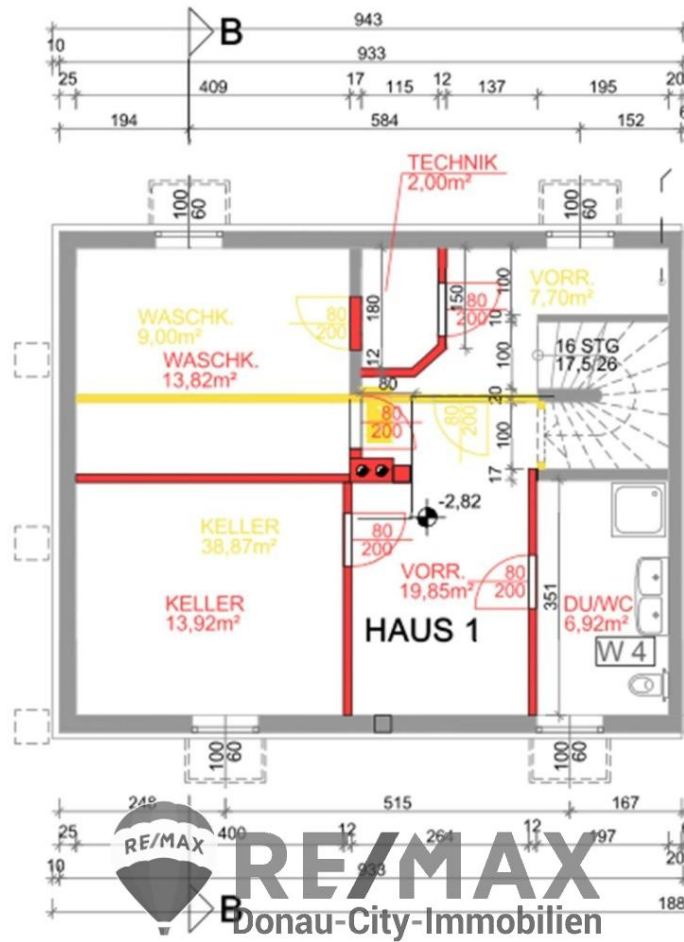








# KELLER M=1:100



**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
 Premiumschutz  
 in den ersten  
 3 Monaten  
 PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
 und Klimaanlage



RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien

Haushalts-/Eigentümerversicherung  
 GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Bereit zum Wohnen?"** Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 214 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2021 ein modernes Doppelhaus errichtet. Diese moderne Residenz befindet sich in einer ruhigen Straße im begehrten Ortsteil Oberlisse von Gerasdorf und präsentiert sich als perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Das Anwesen begrüßt seine Bewohner mit gepflasterten Flächen vor und neben dem Haus, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Ein elektrisches Schiebetor bietet Zugang zum Carport. Das Haus besticht durch einen äußerst effizienten Grundriss, der den Wohn- und Lebensbereich, ein zusätzliches Zimmer und ein Gäste-WC im Erdgeschoss beherbergt. Die Böden sind mit hochwertigen Echtholzbelägen oder eleganten Granitfliesen ausgelegt. Diese verleihen den Räumen eine stilvolle Note. Eine erstklassige, voll ausgestattete Küche ist vorhanden und lädt zu kulinarischen Abenteuern ein. Durch eine breite Hebeschiebetür gelangen Sie auf die großzügige südseitige Terrasse mit ca. 28 m<sup>2</sup> Fläche und in den gepflegten Garten. Im Obergeschoss erwartet Sie ein luxuriöses Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie drei komfortable Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> Fläche, der einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet. Der Keller wurde zu einem zusätzlichen Wohnbereich ausgebaut und bietet drei zusätzliche Räume sowie ein weiteres Badezimmer, die zusätzlichen Platz für Wohnen oder Arbeiten schaffen. Die Heizung erfolgt äußerst sparsam durch eine moderne Gastherme mit einem hervorragenden HWB-Wert von 40,47 und der Energieeffizienzklasse B. Eine Fußbodenheizung, die sich über das gesamte Haus inklusive Keller erstreckt, sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Gerasdorf Oberlisse ist ein begehrter Wohnort an der Wiener Stadtgrenze und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zur U-Bahn, die nur ca. 2 km entfernt liegt, sowie Busverbindungen im 10-Minuten-Takt machen die Erreichbarkeit einfach und bequem. Restaurants, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, einschließlich des beliebten Einkaufszentrums G3, befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine vielfältige Auswahl für das tägliche Leben. Besichtigung nach Terminvereinbarung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 40.47 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: B  
Energieeffizienzfaktor: 0.82