

**An der Stadtgrenze Wien; Ihr Projekt mit Potenzial;  
Sanierungsbedürftiges Haus in Gerasdorf/ Oberlisse**



20241008\_091542

**Objektnummer: 128097**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







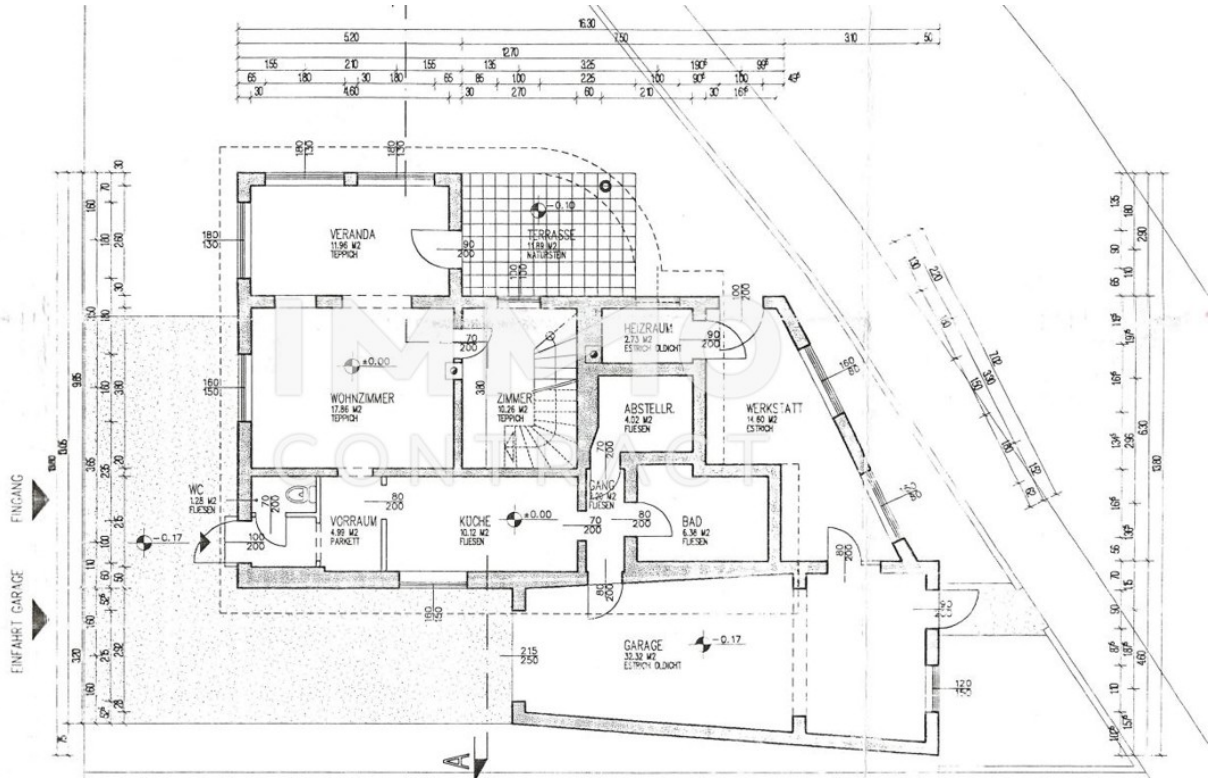




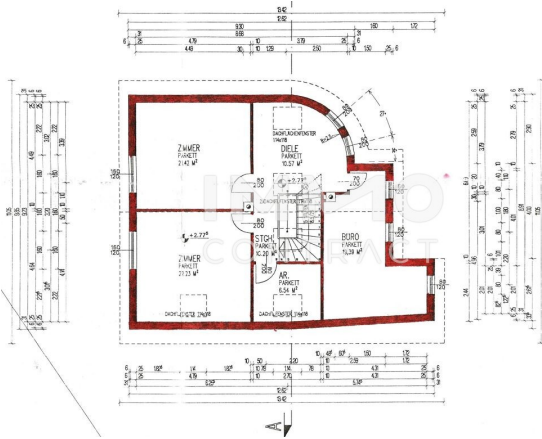




LOSCHNIGWEG



SNITT A-A





## Objektbeschreibung

Machen Sie es zu Ihrem Projekt! Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus nur einen Steinwurf von Wien entfernt; Gerasdorf/Oberlisse Das Haus wurde ursprünglich im Jahre 1933 erbaut und im Jahr 1996 im Zuge eines Zubaus komplett saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 2 Ebenen, bietet es Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entfalten sowie zugleich die notwendigen Rückzugsmöglichkeiten. Momentan verfügt das Haus über 4 Zimmer, die jedoch mit wenig Aufwand auf 6 Zimmer erweitert werden können. Der Grundriss des Hauses ist praktisch und gliedert sich wie folgt: EG: Vorraum ca.5m<sup>2</sup> Wohnzimmer ca. 18m<sup>2</sup> Veranda/ Esszimmer ca. 12m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse Küche voll ausgestattet vom Tischler ca. 10m<sup>2</sup> Badezimmer ca. 6m<sup>2</sup> Abstellraum ca. 4m<sup>2</sup> Heizraum WC OG: Schlafzimmer ca. 21m<sup>2</sup> Schlafzimmer ca. 22m<sup>2</sup> Gang ca. 10m<sup>2</sup> Diele ca. 11m<sup>2</sup> Büro ca. 20m<sup>2</sup> WC Der südlich ausgerichtete Garten ist uneinsehbar und bietet Ihnen dadurch ausreichend Privatsphäre. Hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag Ihre Seele baumeln lassen, oder bei der Gartengestaltung Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen. Eine ca. 32m<sup>2</sup> große Garage am Grundstück bietet Ihnen, hintereinander geparkt, Platz für 2 PKW Für eine Sanierung sollten folgende Maßnahmen berechnet werden: Erneuerung des Badezimmers Tlw. Böden und Wände Grundwasserpumpe Wenn Sie handwerklich geschickt sind oder Professionisten an der Hand haben, ist dies genau das richtige Projekt für Sie. Überzeugen Sie sich gerne bei einem persönlichen Termin selbst davon.