

Inserat ID: 184743

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 529.990 €

Straße:

2201 Gerasdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 140m²

Nutzfläche: 215m²

Grundfläche: 230m²

? -> TRAUMHAFTES ERSTBEZUGS-EINFAMILIENHAUS in GERASDORF mit 4 ZIMMER, GARAGE, GARTEN, TERRASSE



Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2201 Gerasdorf bei Wien! Dieses bezaubernde "Erstbezugs-Einfamilienhaus" bietet Ihnen nicht nur die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung, sondern auch die Möglichkeit, Ihren Traum

vom Eigenheim zu verwirklichen.

Mit einem großzügigen Platzangebot von ca. 140 m² Wohnfläche und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ein wahres Juwel für Familien und Paare, die Wert auf Raum und Qualität legen. Der Erstbezug garantiert Ihnen, dass alles frisch und neu ist, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig das gesellige Miteinander genießen. Die beiden modernen Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet und bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch die Möglichkeit, sich in Ruhe zurückzuziehen.

Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien auf Ihren beiden Terrassen, die in den Ost- und Südbereich ausgerichtet sind. Ob Sie morgens bei einem Kaffee die Sonne genießen oder abends bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen? Hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe.

Die hochwertigen Materialien, wie Fliesen und Laminat, sowie die Fußbodenheizung, die von einer Luftwärmepumpe versorgt wird, sorgen dafür, dass Sie sich in jedem Raum wohlfühlen.

Die Lage in Gerasdorf bei Wien ist ideal. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch die Busverbindungen, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Großstadt Wien ermöglichen. Zudem befinden sich Supermärkte und das fünf größte Einkaufszentrum G3 in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle täglichen Besorgungen problemlos erledigen können.

Mit einem Kaufpreis von EUR 529.990,00 bietet Ihnen dieses Einfamilienhaus nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und erleben Sie Ihr neues Leben in einem der schönsten Wohngebiete Niederösterreichs.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, SAT-Kabel wurde in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Gerasdorf bei Wien liegt in Niederösterreich an der nördlichen Wiener Stadtgrenze. Die Fläche der Großgemeinde Gerasdorf umfasst 35,2 Quadratkilometer. 1,17 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Verkehrsanbindung

Mit dem Bus gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, oder zum Bahnhof Floridsdorf.

Mit dem Auto benötigt man ca. 3 Minute bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 2,2 km). Auf der Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 5 Minuten.

Geschichtliches

Im österreichischen Kernland Niederösterreich, am Rande des Marchfeldes liegt Gerasdorf.1805 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf konstituiert. Nach dem Anschluss an das Dritte Reich 1938 wurde der Ort Wien eingemeindet. 1954 wurde die Gemeinde ? mit dem Gebietsänderungsgesetz und der Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich ? wieder selbständig.

Im Mai 1992 wurde Gerasdorf zur Marktgemeinde erhoben. Am 17. Dezember 1998 hat der NÖ Landtag die Stadterhebung von Gerasdorf beschlossen.

Die ältesten Orte der Gemeinde sind Gerasdorf und Seyring. Gerasdorf wird urkundlich erstmals um 1200 im Klosterneuburger Trätionsbuch genannt, "Viricus des Gerhartesdorf" ist Zeuge einer Schenkung an das Kloster.

In der jetzigen Katastralgemeinde Seyring befand sich im zweiten Weltkrieg der Flugplatz Seyring mit dem Decknamen "Wetterfrosch" sowie eine Luftkampfschule (Wien-Seyring). Beim Balkanfeldzug 1941 war dort die 4.(F) Aufklärungsgruppe 121 (Luftflotte) stationiert. Ab 1944 war dieser Militärflugplatz Ziel alliierter Luftangriffe. Bombentrichter in den umgebenden Wäldern und Überreste dieses Flughafens - wie betonierte Landebahn, Erdwälle um frühere Geschützstellungen und Fundamentreste der Hangars - sind in und um Seyring heute noch sichtbar.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

?Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.?

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilienrehändler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort). Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <3.000m Apotheke <4.000m Klinik <7.500m Krankenhaus
<4.500m Kinder & Schulen
Schule <3.000m Kindergarten
<4.000m Universität <5.000m Höhere Schule
<9.000m Nahversorgung
Supermarkt <1.000m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige Bank <2.500m Geldautomat
<2.500m Post <2.500m Polizei <3.500m Verkehr
Bus <500m Straßenbahn
<4.000m U-Bahn <6.000m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss
<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 230m²

Wohnfläche: 140m²

Nutzfläche: 215m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.63m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 529990€

Nebenkosten: 90€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at