

Inserat ID: 145721

erstellt am : 23.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 639990€

Straße:

2201 Gerasdorf bei Wien

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 146.92m²

Nutzfläche: 201.34m²

Grundfläche: 279.23m²

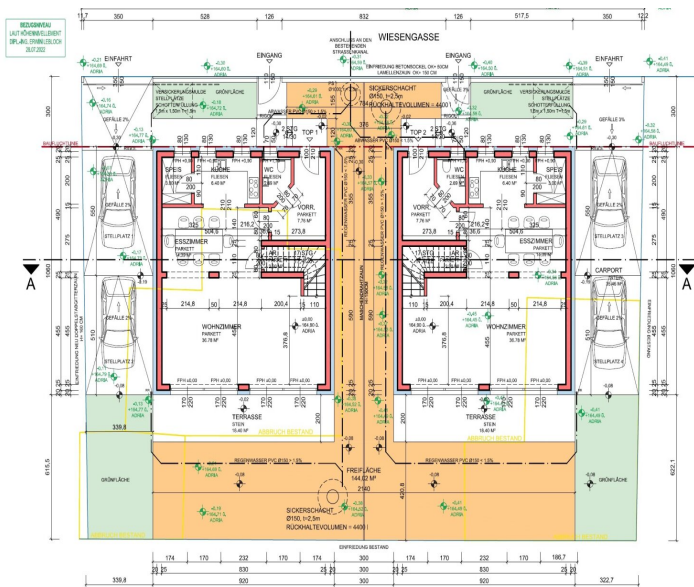
Kontaktinformationen:

Michael Fath

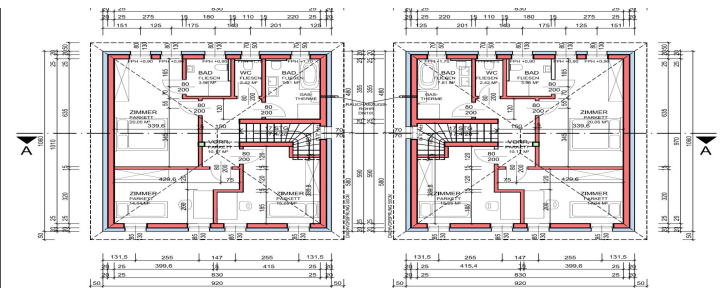
Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

**Perfekt für Familien: Exklusives Einfamilienhaus mit
uneinsehbarem Garten & Schnellbahn ums Eck -
Ruhe, Sonne, Platz!**



ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100



Zum Haus

Das Einfamilienhaus liegt in Kapellerfeld, eine Katastralgemeinde von Gerasdorf und ist optimal nach Süden ausgerichtet. Der Eigengrund ist ca. 279,00 m². Die Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 201,00 m². Zum Haus gehören zwei KFZ-Stellplätze mit ca. 36,00 m², die durch eine elektrisches

Tor von der Straße getrennt sind.

Das Haus wird "schlüsselfertig" übergeben. Die Installationen, wie z.B.: Strom, Wasser, Kanal, Heizung, etc. sind fertiggestellt.

Die Fenster (Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast), die Terrassentüre und die Eingangstüre sind aus PVC und einbruchshemmend ausgeführt. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Drei weitere Zimmer befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein Badezimmer mit Fenster und ein extra WC, ebenfalls mit Fenster, befinden. Das ?Master-Schlafzimmer? hat ein eigenes Badezimmer.

Die Nassräume werden teilweise mit, Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Böden und an die Wänden wurden in den Nassräumen mit Fliesen, oder Steinplatten belegt. Die Bodenbeläge im Wohnbereich, in den Zimmern sind verlegt. Genau so sind die Fliesen, oder Steinplatten im Vorraum, in den Nassräumen, im Stiegenhaus und im Essbereich, verlegt.

Für die Energieversorgung sorgt ein Gas-Brennwertgerät, welches für die Fußbodenheizung und die Warmwasserzubereitung zuständig ist. Ein ca. 300 Liter Warmwasserspeicher ist vorhanden. Die Terrasse und der Garten sind vom Wohnraum aus begehbar. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 18,00 m². Die Gartengröße beträgt ca. 150,00 m².

Durch die Lage und die Bauweise (25 cm Hohlblock-Ziegel und 20 cm Dämmung) sind die Energiekosten gering.

Anschlüsse

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

Lage

Kapellerfeld ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, hat ca. 10.862 EinwohnerInnen und ist ca. 35,2 Quadratkilometer groß. Kapellerfeld bei Wien liegt in Niederösterreich direkt an der nördlichen Wiener Stadtgrenze und im Bezirk Korneuburg.

In Kapellerfeld selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, ein Kulturzentrum mit Bücherei, einen Freizeitklub, einen Hortverein, eine Jagdgesellschaft, einen Kultur- Sport und Verschönerungsverein, einen Reitstall, den SC Seyring, einen Stemmclub und einen Tennisclub sowie eine Freiwillige Feuerwehr.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Billa, Spar, Ströck, Apotheke, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum ? das G3 an der Brünnerstraße oder bleibt im Ort beim neu errichteten Lebensmittel-Supermarkt Nah & Frisch, auch sonntags geöffnet!

Geschichtliches

1805/54 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf mit Kapellerfeld als freie Ortsgemeinde konstituiert. 1938, nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich, wurde Gerasdorf in die Stadt Wien eingegliedert. Mit dem Gebietsänderungsgesetz vom 1. September 1954 und der damit verbundenen Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich erlangte die Gemeinde wieder ihre Selbstständigkeit. Mit Wirkung vom 1. Jänner 1972 wurde die Gemeinde Seyring mit Gerasdorf vereinigt.

Die heutige Stadtgemeinde Gerasdorf besteht aus den Stadtteilen Gerasdorf, Seyring und den Siedlungen Kapellerfeld, Oberlisse und Föhrenhain.

Der administrativen Einteilung nach gehört Gerasdorf zum Gerichtsbezirk Klosterneuburg und zum Verwaltungsbezirk Korneuburg.

Bis 1848 war für den Ort Gerasdorf die zuständige Grund- und Landgerichtsobrigkeit die Herrschaft Süßenbrunn.

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

Das Haus selbst ist nur 2 Gehminuten von der Schnellbahnstation Kapellerfeld entfernt und die öffentliche Verkehrsanbindung damit optimal.

Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahnstation ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar und benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 4 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 3,0 km). Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 2 Minuten.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Kaufvertragsunterzeichnung und wenn der Kaufbetrag auf dem Treuhandkonto eingelangt ist

Weitere Details

?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 zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<2.500m Apotheke <3.500m Klinik <5.500m Krankenhaus

<6.500m Kinder < Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<500m Universität <6.000m Höhere Schule <8.500m Nahversorgung Supermarkt

<3.500m Bäckerei <3.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige Bank

<1.000mGeldautomat <1.000mPost <3.500mPolizei
<3.500mVerkehrBus <500mStraßenbahn <6.000mU-Bahn
<5.500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <2.000mAngaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 279.23m²

Wohnfläche: 146.92m²

Nutzfläche: 201.34m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 35m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.44m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 639990€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

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