



Inserat ID: 91927

erstellt am : 19.09.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße: Joachimsthaler Gasse

2201 Gerasdorf bei Wien

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

Wohnfläche: 135m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 194m<sup>2</sup>

Grundfläche: 600m<sup>2</sup>

## Charmantes Familienhaus mit großem Garten und Pool in Gerasdorf bei Wien



Dieses gepflegte Familienhaus aus dem Jahr 1962 bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für komfortables Wohnen. Auf zwei Etagen befinden sich insgesamt 5 Zimmer, darunter ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem ca. 30 m<sup>2</sup> großen Pool. Die Einbauküche im Landhausstil unterstreicht den gemütlichen Charme des Hauses.

Der weitläufige Garten mit Altbaumbestand, Ziersträuchern und einem eigenen Brunnen bietet viel

Potenzial zur individuellen Gestaltung. Eine Öl-Zentralheizung versorgt das gesamte Haus, und im Keller befindet sich ein Hobbyraum mit zusätzlicher Heizquelle durch einen Eisenofen.

Ausstattung und Besonderheiten:

Grundstücksfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>  
5 Zimmer auf 2 Etagen  
Pool: ca. 30 m<sup>2</sup> Wasserfläche  
Hobbyraum mit Eisenofen  
Öl-Zentralheizung  
Terrasse und liebevoll gestalteter Garten  
Brunnen zur Gartenbewässerung  
Garage: ca. 19 m<sup>2</sup>

Lage:

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Wohngegend in Gerasdorf bei Wien, nahe der Wiener Stadtgrenze. Die gute Anbindung an die B7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Hauptstadt innerhalb von wenigen Minuten. Das Zentrum von Gerasdorf mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Besonderheiten:

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz im Grünen suchen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen. Ebenso bietet das zusätzliche Baugrundstück eine hervorragende Gelegenheit weiteren Wohnraum zu schaffen.

Link zum Objekt auf unserer Website:

<https://www.hada-real.eu/objektdetail/13898152>

Link zur virtuellen Besichtigung:

<https://kuula.co/share/collection/7ZNmy?logo=1&&card=1&&info=1&&logo size=158&&fs=1&&vr=1&&initload=0&&thumbs=2>

Kontakt und Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir stehen Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Aldin Dacic

Hada Ral GmbH

Telefon: 00436641020156

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen 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

&lt;2.500m Apotheke &lt;2.750m Klinik &lt;6.250m Krankenhaus

&lt;3.000m Kinder & Schulen Schule &lt;2.750m Kindergarten

&lt;2.750m Universität &lt;3.500m Höhere Schule

&lt;7.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei &lt;750m Einkaufszentrum

&lt;3.500m Sonstige Bank &lt;2.500m Geldautomat &lt;2.500m Post

&lt;3.750m Polizei &lt;2.750m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;2.750m U-Bahn &lt;4.750m Bahnhof &lt;4.500m Autobahnanschluss

&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 600m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 135m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 194m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 84m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin

Nachname: Dacic

E-Mail: [aldin.dacic@hada-real.eu](mailto:aldin.dacic@hada-real.eu)