



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 137167

erstellt am : 18.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549990€

Straße:

2201 Kapellerfeld

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 186m²

Grundfläche: 250m²

"Perfekt für Familien: ERSTBEZUG - Einfamilienhaus in Wien Nähe mit Schnellbahnanschluss"



Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kapellerfeld, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und naturnaher Lebensqualität bietet. Der Eigengrund ist ca. 250,00 m². Die Nutzfläche des Hauses beträgt ca. 186,00 m². Zum Haus

gehören zwei KFZ-Stellplätze mit ca. 31,50 m², die durch eine elektrisches Tor von der Straße getrennt sind.

Dieses exquisite Einfamilienhaus, das zum Erstbezug bereitsteht, besticht durch seine großzügige Fläche von ca. 120 m² und bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen. Mit insgesamt 5 Zimmern erleben Sie hier eine harmonische Verbindung von Komfort und Stil.

Die Fenster (Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast), die Terrassentüre und die Eingangstüre sind aus PVC und einbruchshemmend ausgeführt

Der Garten und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und unvergessliche Momente mit Freunden und Familie zu verbringen.

Die praktische Raumaufteilung mit 3 WCs und 3 Bädern garantiert Ihnen höchste Flexibilität und Bequemlichkeit im Alltag. Ob nach einem langen Arbeitstag oder einem spannenden Familienausflug ? hier finden Sie den perfekten Rückzugsort zum Entspannen. Die Badezimmer mit Fenster, Dusche und vereinzelt mit Badewanne sind mit eleganten Ausstattungen versehen und sorgt für ein Wohlfühlambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnküche ist das Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Hier können Sie nicht nur kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, sondern auch gesellige Abende mit Freunden und Familie im Wohn- und Essbereich verbringen. Die moderne Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und macht selbst die kälteren Monate zu einem Genuss.

Die Terrasse und der Garten sind vom Wohnraum aus begehbar. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 18,00 m². Der uneinsehbarer Garten hat eine Größe von ca. 110,00 m²

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt vor der Tür bereit, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkmöglichkeiten machen müssen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls hervorragend ? sowohl Bus als auch Bahnhof (S2) befinden sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen die Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Gemeinden erleichtert.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: In der Nähe finden Sie eine Schule und einen Kindergarten, sodass Ihre Kinder in einem sicheren Umfeld aufwachsen können und Sie sich um ihre Bildung keine Sorgen machen müssen.

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

Mit einem Kaufpreis von EUR 649.998,00 ist dieses Einfamilienhaus nicht nur eine hervorragende Investition in Ihre Zukunft, sondern auch der Ort, an dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Erleben Sie selbst, wie dieses bezaubernde Zuhause Ihren Traum vom perfekten Wohnen in Kapellerfeld wahr werden lässt. Ihr neues Leben beginnt hier!

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, 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 Brünner Straße 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 Vereinbarung

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

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

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder 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
<2.500m Apotheke <3.500m Klinik <5.500m Krankenhaus
<6.500m Kinder & Schulen
Kindergarten <500m Schule <500m Universität
<6.000m Höhere Schule <8.500m Nahversorgung
Supermarkt <3.500m Bäckerei
<3.000m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Bank <500m Geldautomat
<500m Post <3.500m Polizei <3.500m Verkehr
Bus <500m Straßenbahn
<6.000m U-Bahn <5.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 250m²

Wohnfläche: 120m²

Nutzfläche: 186m²

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.63m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 549990€

Nebenkosten: 81.82€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

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