

## **Moderne Doppelhaushälfte in Gerasdorf bei Wien**



**Objektnummer: 4079**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 165,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 75,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,32               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 539.800,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

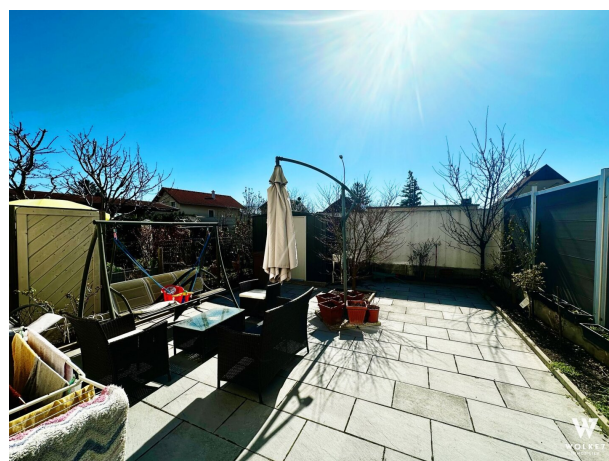
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

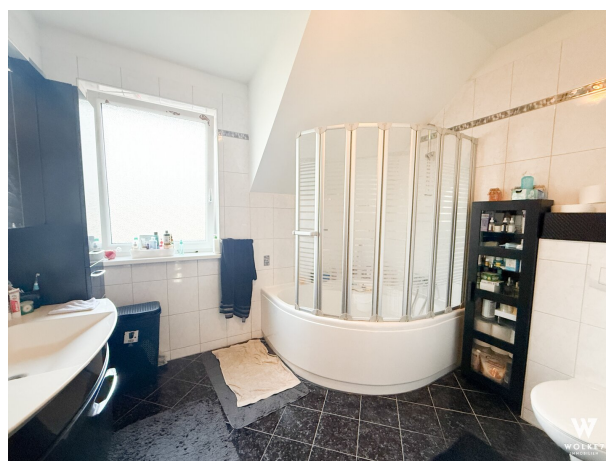
## Ihr Ansprechpartner

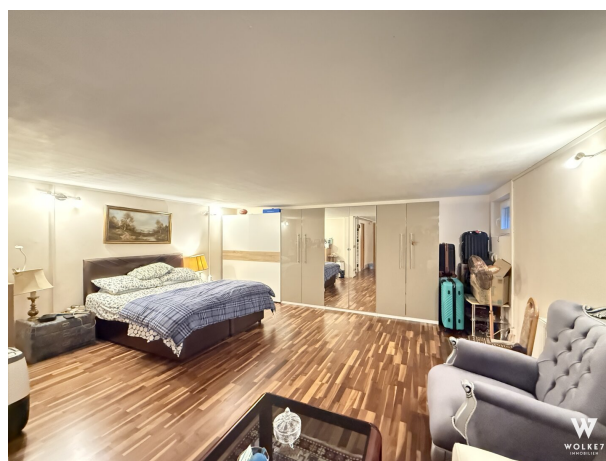


**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen und gut angebundenen Zuhause in einer ruhigen Wohngegend? Dann könnte diese charmante Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein.

In der idyllischen Gemeinde Gerasdorf bei Wien erwartet Sie dieses gepflegte Haus mit 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf Zimmern, das ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie bietet.

### **Wohnen mit Wohlfühlfaktor:**

Der einladende Eingangsbereich führt Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Raumgefühl schafft. Hier können Sie entspannen, gemeinsame Mahlzeiten genießen und wertvolle Zeit mit Ihren Liebsten verbringen. Die angrenzende moderne Küche ist bestens ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, der an warmen Tagen zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafräume, die durch ihre durchdachte Aufteilung viel Privatsphäre bieten. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen diese Etage.

Das Haus wurde 2006 erbaut und ist wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss: Vorraum, Wohnzimmer, Küche, WC mit Dusche
- Obergeschoss: Vorraum, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und WC
- Kellergeschoss: Zusätzliches Schlafzimmer, Waschraum
- Großzügiger Dachboden
- Beheizung: Zentralheizung
- Außenbereich: Zwei Autostellplätze

Perfekte Lage mit hoher Lebensqualität

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten erreicht man Kindergärten, Supermärkte, Tennisplätze, Reitställe und Fußballplätze. Das Naherholungsgebiet rund um den Marchfeldkanal lädt zu Spaziergängen, Lauf- und Radtouren ein. Auch Ärzte sowie Einkaufszentren wie SCN und Citygate sind schnell erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein familienfreundliches Zuhause in naturnaher Umgebung.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <3.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap