

ZEITLOSE ELEGANZ TRIFFT MODERNEN LEBENSRAUM: IHR FAMILIEN- UND ARBEITSDOMIZIEL IN GERASDORF



Objektnummer: 4572

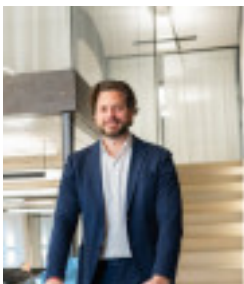
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schuhmeiergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,21 m ²
Nutzfläche:	403,14 m ²
Gesamtfläche:	403,14 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	58,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

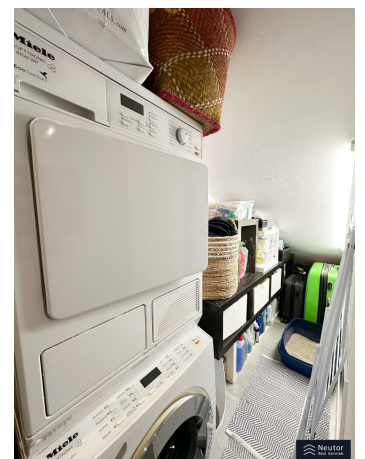


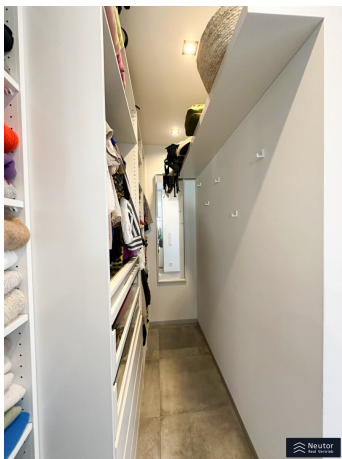
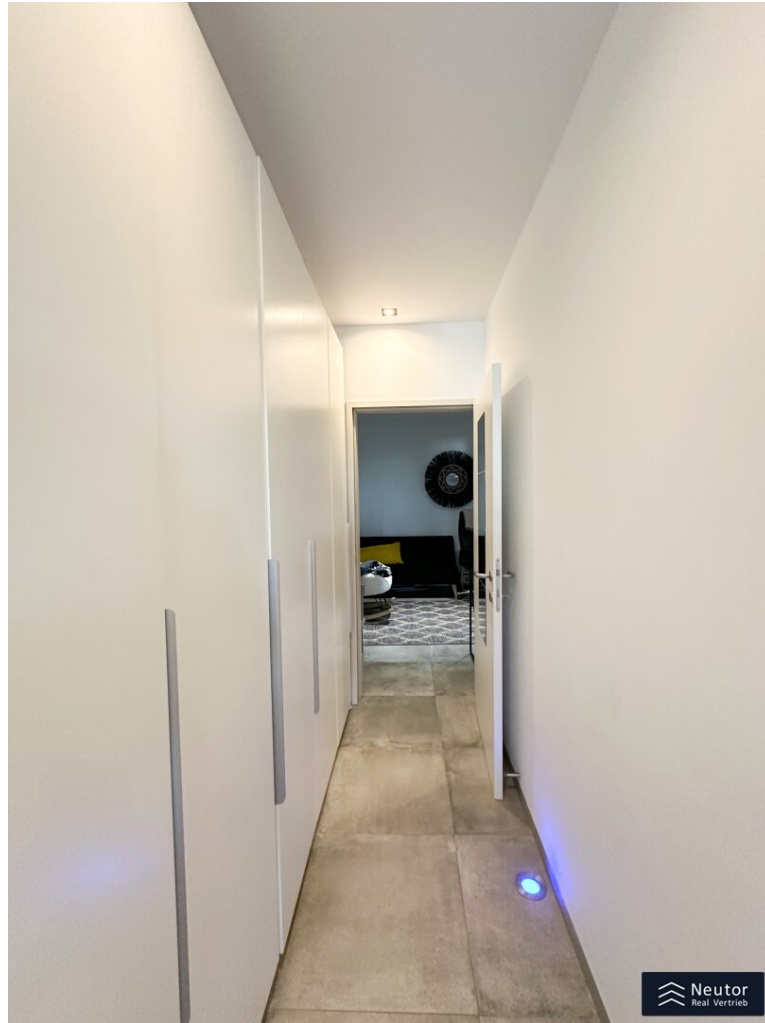
Daniel Hausberger



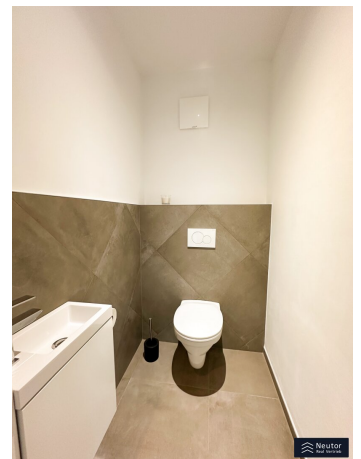


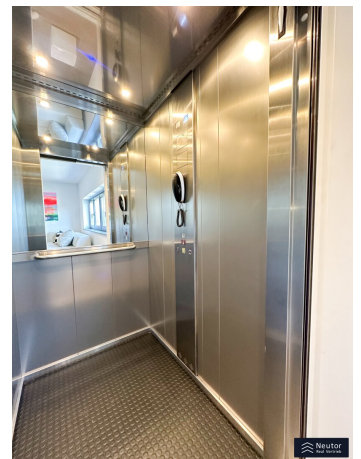








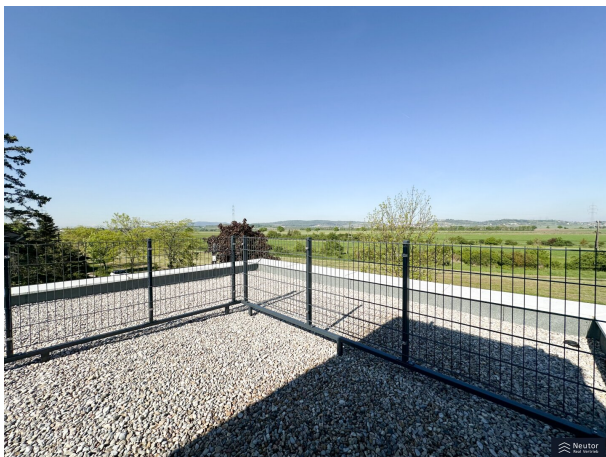




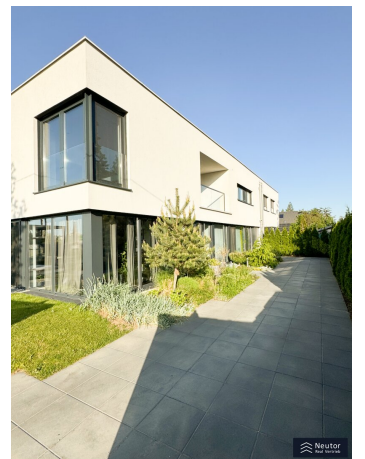


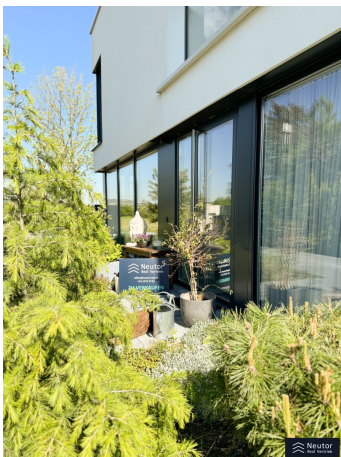




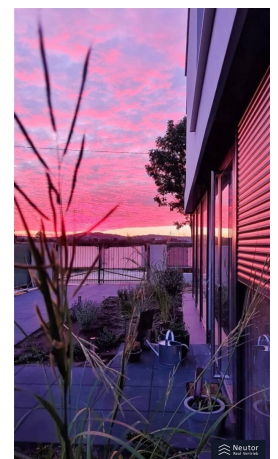


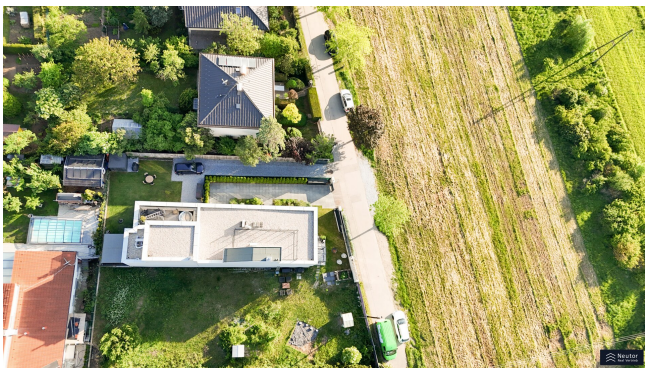




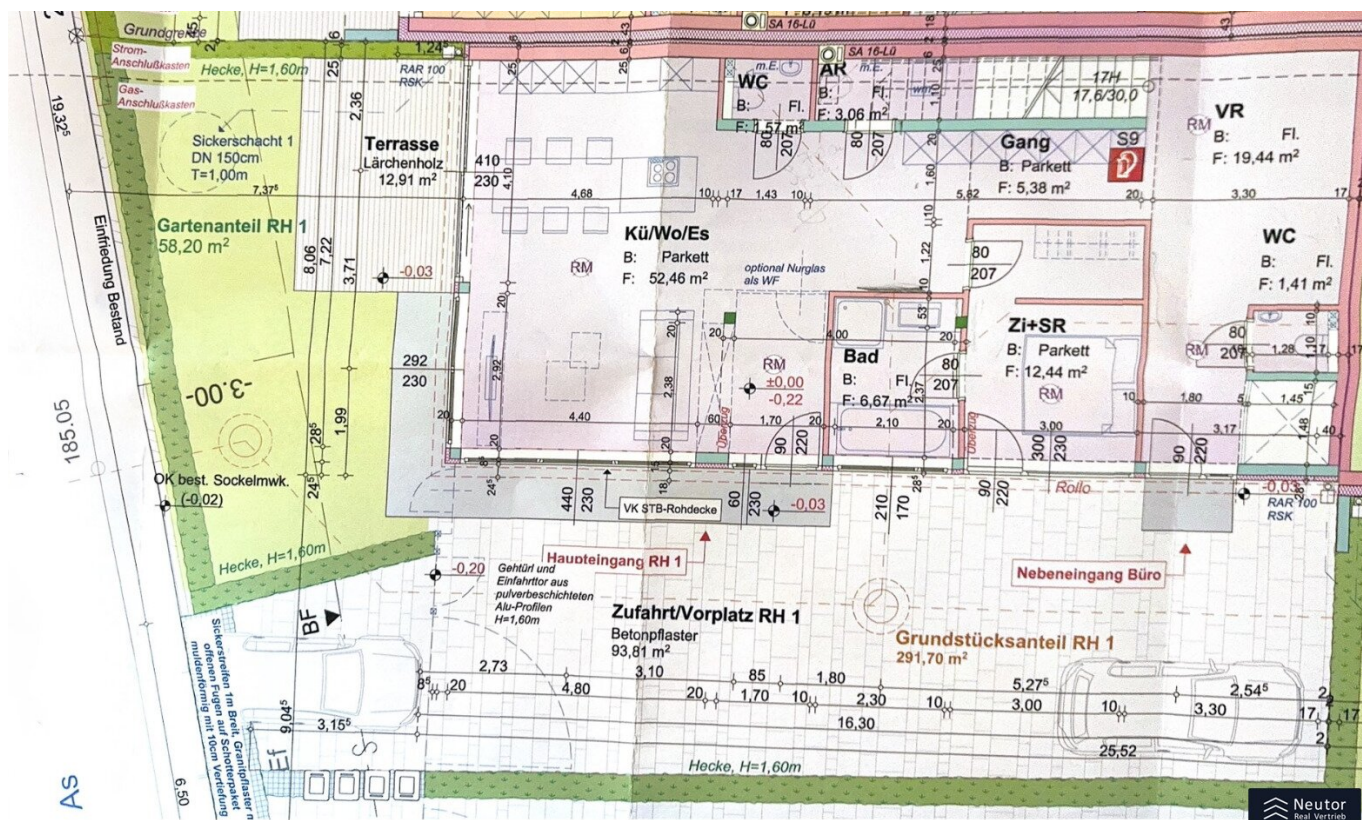


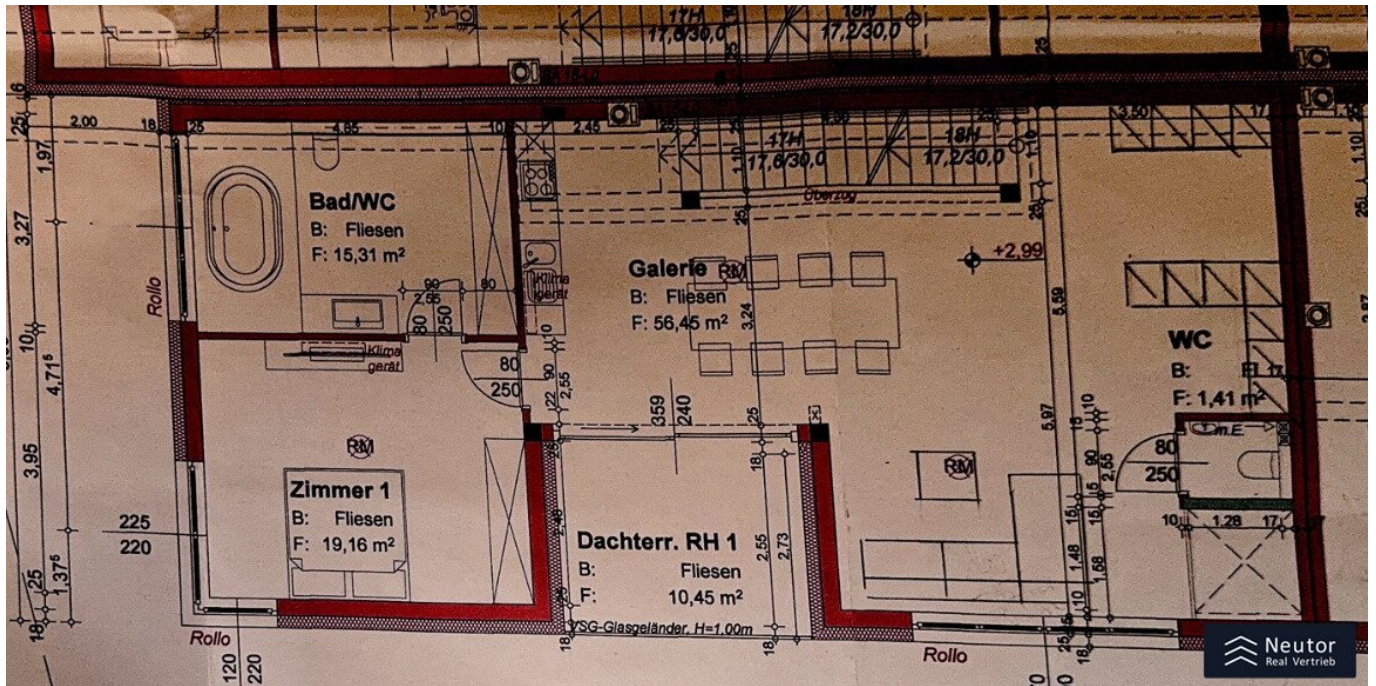


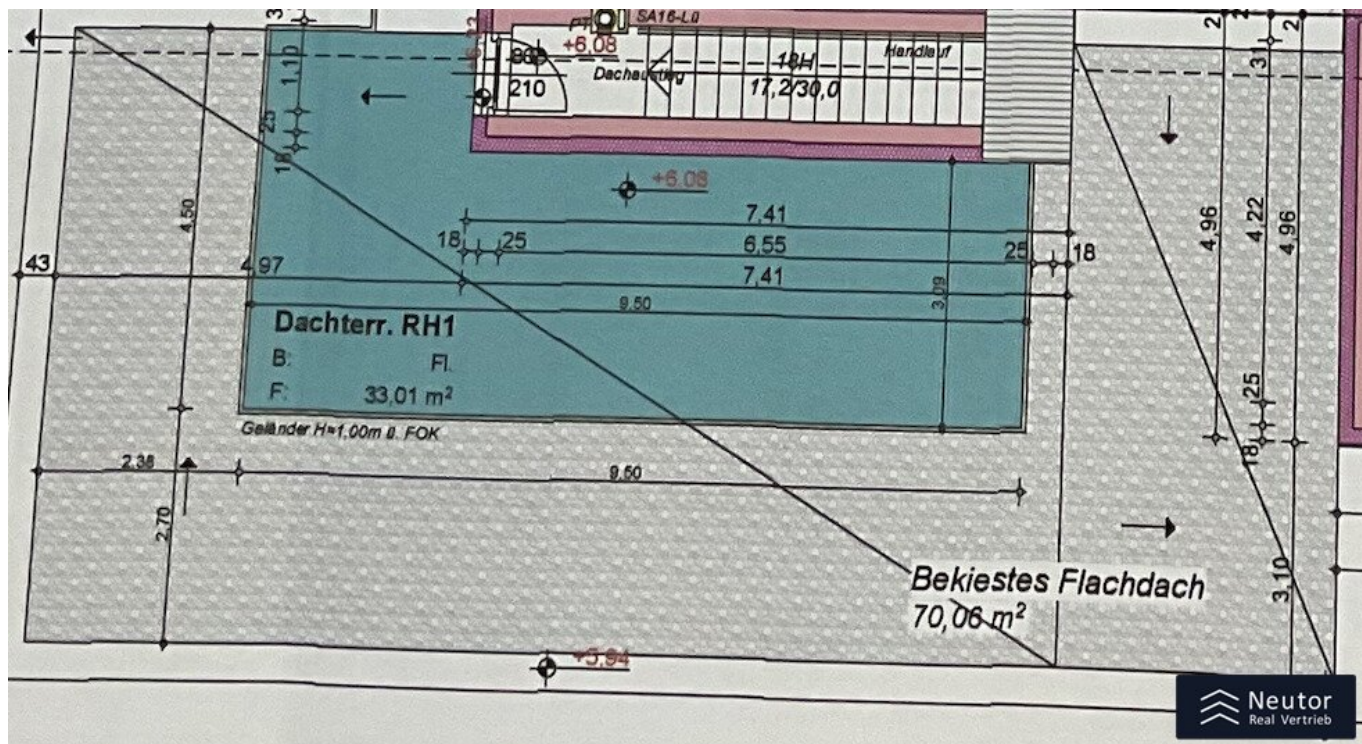


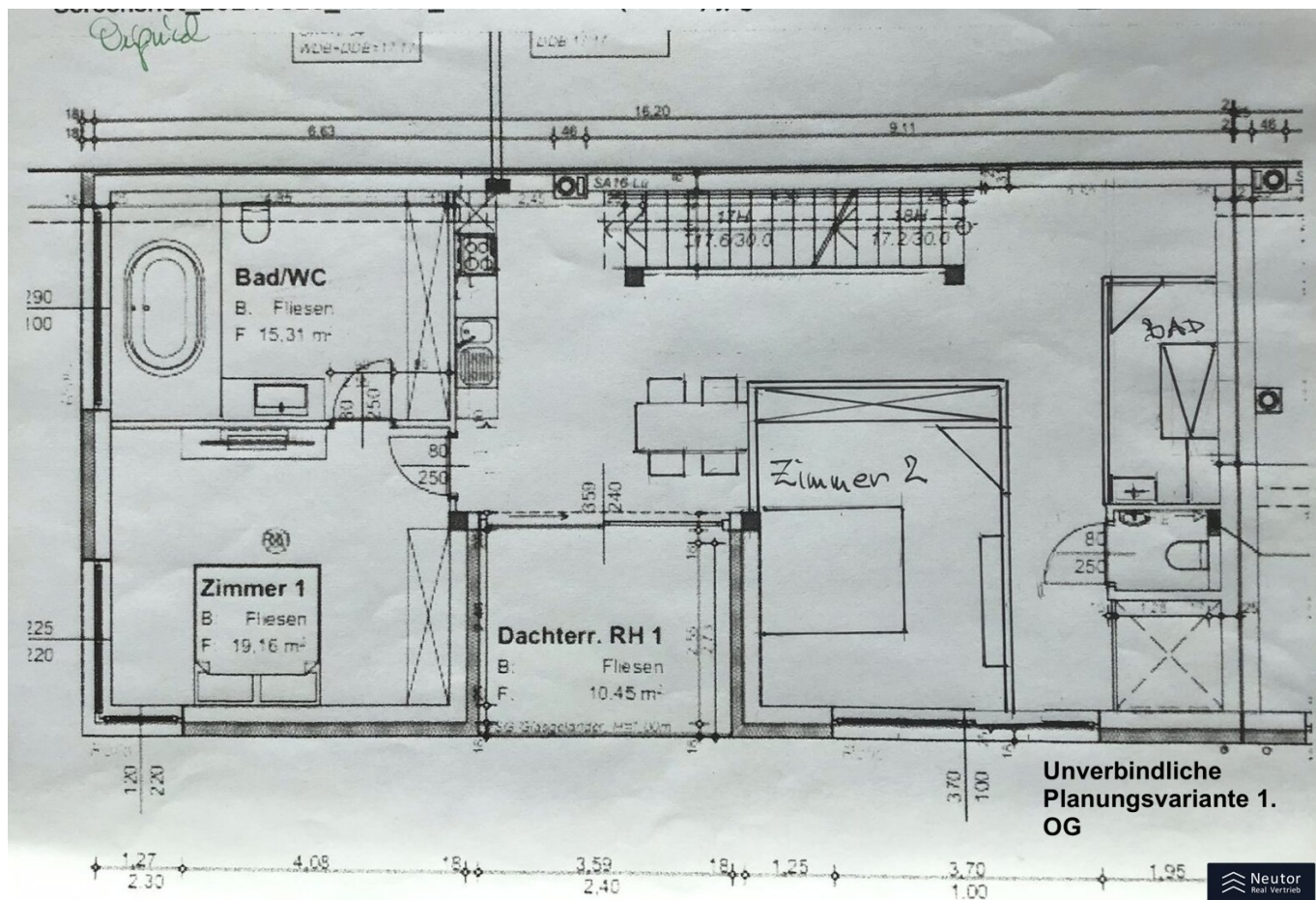


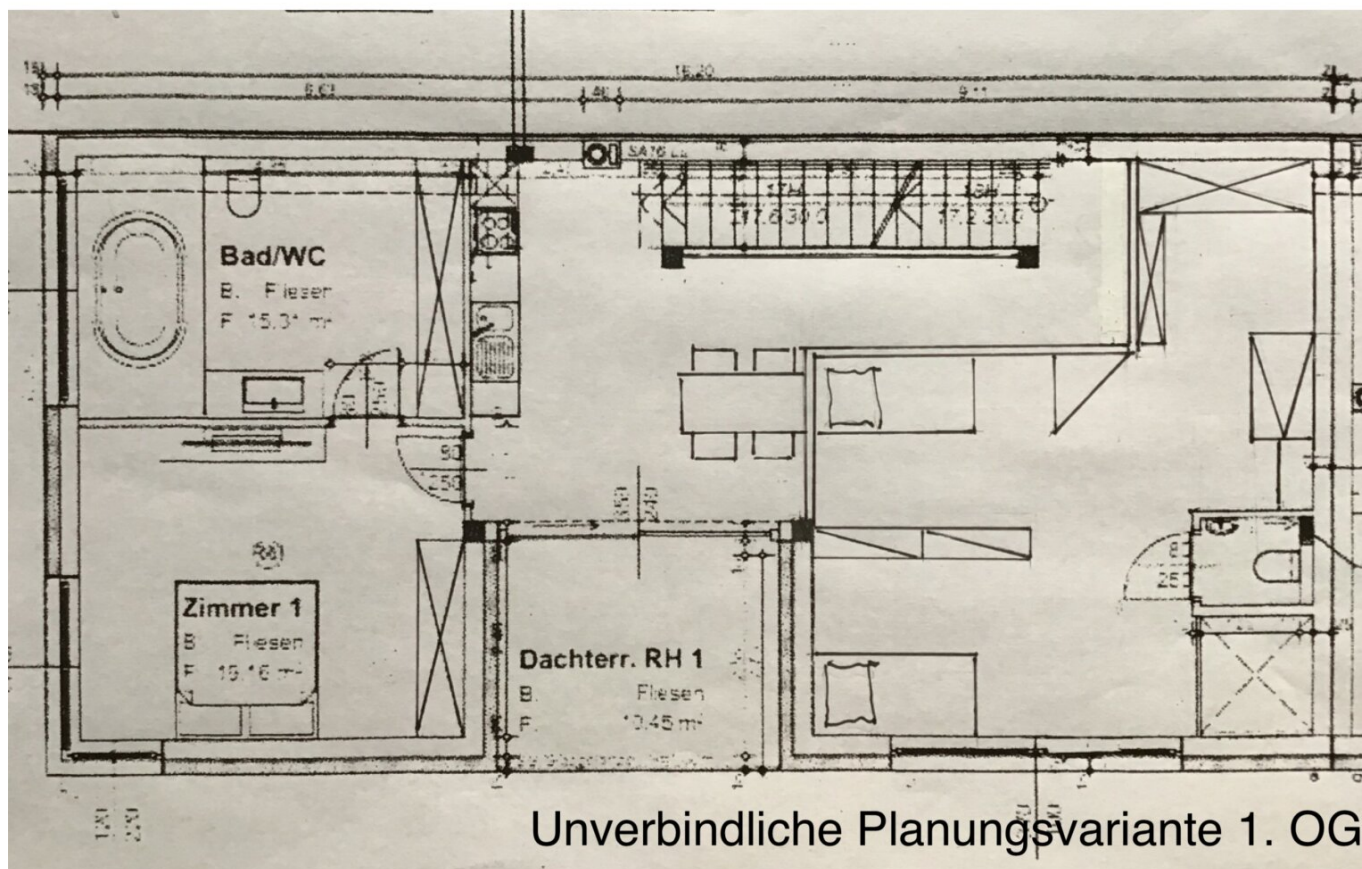












Unverbindliche Planungsvariante 1. OG

Objektbeschreibung

In bester Ruhelage befindet sich dieses Familienjuwel mit Garten, der gut geschützt angelegt ist. Über insgesamt drei Ebenen verteilen sich die Räumlichkeiten dieser Immobilie mit insgesamt 5 Zimmern, Loggia und möglicher Dachterrasse auf einer Fläche von ca. 312 m². Das Haus zeichnet sich durch optimale Funktionalität und moderne Architektur, die eine exklusive Wohnqualität schaffen, aus. Die Kombination von lichtdurchfluteten Räumen mit moderner Ausstattung erzeugen ein optimales Wohnerlebnis und lässt keine Wünsche offen. Das Haus ist ein Ort in dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann.

[Hier geht es zum YouTube Video:](#)

Eckdaten:

Grundstücksfläche: ca. 291,70 m²

Wohnfläche: ca. 205,21 m²

Garten: ca. 58,20 m²

Terrasse: 2 - ca. 45,92 m²

Loggia: 1 - ca. 10,45 m² (in der Wohnfläche inkludiert)

KFZ-Stellplatz: Einfahrt vorm Haus, mit elektrischem Tor, Platz für bis zu 2 PKW's (ca. 93,81 m²)

Zimmer: 5

Küche: ja, 2 - voll ausgestattet

Bad: 2 - jeweils mit Dusche und Badewanne

WC: 3 - zwei separat, eines im Badezimmer

Schrankraum: ja

Waschraum: ja (Abstellraum)

Fußbodenheizung: ja

Heizung: **Luftwärmepumpe**

Alarmanlage: ja

Rolladen: ja - elektrisch

Klimaanlage: ja

Lift: ja (fährt vom EG ins 1. OG)

Beschreibung:

Entdecken Sie ein Meisterwerk der Wohnkultur, das Freiraum und Geborgenheit für Familien sowie Liebhaber großzügiger Lebensart vereint. Dieses einzigartige Anwesen in bester Ruhelage von Gerasdorf begeistert mit einer perfekten Symbiose aus historischer Seele, moderner Raffinesse und kompromissloser Qualität. Schon beim Betreten durch den idyllischen Vorgarten, der mit einer praktischen Einfahrt und einem liebevoll gestalteten Garten lockt, spüren Sie: Hier beginnt ein neues Kapitel Ihres Lebens.

Im Inneren empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der den Ton für die helle, einladende Atmosphäre des Hauses angibt. Linkerhand eröffnet sich die geräumige Wohnküche – ein Traum für Genießer, ausgestattet mit einer edlen Einbauküche und durchflutet von natürlichem Licht, das zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Praktisch gelegen bietet ein naher Abstellraum Stauraum für Wäsche, Haushaltsgeräte oder Vorräte. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss erhebt den Anspruch, weit mehr als ein Rückzugsort zu sein: Es ist eine private Wellness-Oase mit Schrankraum und einem offen gestalteten Badezimmer, das mit einer freistehenden Badewanne und einer stilvollen Walk-In-Dusche zum Entspannen verführt. Ein weiterer Bereich, ideal als Arbeitsbereich, sowie zwei separate WCs komplettieren das Erdgeschoss.

Über eine elegante Treppe oder den komfortablen Lift gelangen Sie in die zweite Ebene, wo ein großzügiges Wohnzimmer mit einer weiteren Einbauküche und einer Loggia auf Sie wartet – der perfekte Ort für laue Abende und erholsame Stunden. Das Schlafzimmer dieser Etage besticht durch seine Weite und Helligkeit, während das angrenzende, moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC keine Wünsche offenlässt. Den krönenden Abschluss bildet die dritte Ebene, die Raum für eine beeindruckende Dachterrasse von etwa 46 m² bietet – ein Paradies für gesellige Grillabende oder entspannte Momente mit Blick ins Grüne.

Der Garten vor dem Haus schenkt Ihnen eine Oase der Ruhe, um den Alltag hinter sich zu lassen, während modernste Haustechnik, helle Räume und großzügige Freiflächen das Leben hier unvergesslich machen. Durchdacht konzipiert für die Bewohnung zweier Familien sowie die Integration eines Büros, verfügt das Anwesen über zwei separate Zugänge und einen Lift ins Obergeschoss – ein Zuhause, das Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach vereint.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Versprechen für ein Leben in Qualität,

Komfort und Stil. Lassen Sie sich diesen Traum nicht entgehen.

Kosten:

Kaufpreis: € 790.000,-

Betriebskosten: Kanalbenützungsgebühr ca. € 249,96 pro Quartal, Abfallwirtschaftsgebühr ca. € 140,55 pro Halbjahr, Grundsteuer ca. € 70,- pro Quartal

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Lagebeschreibung:

Die Schuhmeiergasse liegt im östlichen Teil von Gerasdorf, in einer ruhigen Wohngegend, die vor allem durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen geprägt ist. Die Straße selbst ist eine typische Wohnstraße, was für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld sorgt. In der näheren Umgebung gibt es Grünflächen und Parks, die Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Das bekannte G3 Shopping Resort Gerasdorf, eines der größten Einkaufszentren Österreichs, liegt etwa 2-3 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Die Nähe zu Wien ist ein großer Vorteil der Lage:

- **Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:** Vom Bahnhof Gerasdorf (S2) erreicht man das Zentrum Wiens (z. B. Stephansplatz) in etwa 25-30 Minuten, inklusive Umstieg an der U1 in Leopoldau. Die gesamte Reisezeit von der Schuhmeiergasse aus beträgt somit etwa 35-40 Minuten.
- **Mit dem Auto:** Die Entfernung zum Wiener Stadtzentrum beträgt etwa 15 Kilometer. Über die Autobahn A23 oder die B7 (Brünner Straße) ist Wien in 20-25 Minuten erreichbar, je nach Verkehrslage. Die Fahrt nach Floridsdorf, dem nördlichsten Wiener Bezirk, dauert nur etwa 10-15 Minuten

Fazit:

Die Schuhmeiergasse in Gerasdorf bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und exzellenter Verkehrsanbindung. Mit der S-Bahn, U-Bahn und Bus ist Wien schnell und unkompliziert erreichbar, während die Nähe zu Grünflächen und Infrastruktur den Alltag angenehm gestaltet. Besonders für Pendler und Familien ist dies eine attraktive Lage.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <2.750m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.750m
Universität <4.750m
Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <2.500m
Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap