EINFAMILIENHAUS in WIEN- und SCHNELLBAHNNÄHE -> "SCHLÜSSELFERTIG"!!!

Gartenansicht

Objektnummer: 25530

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,92 m²
Nutzfläche:	201,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	598.998,00 €

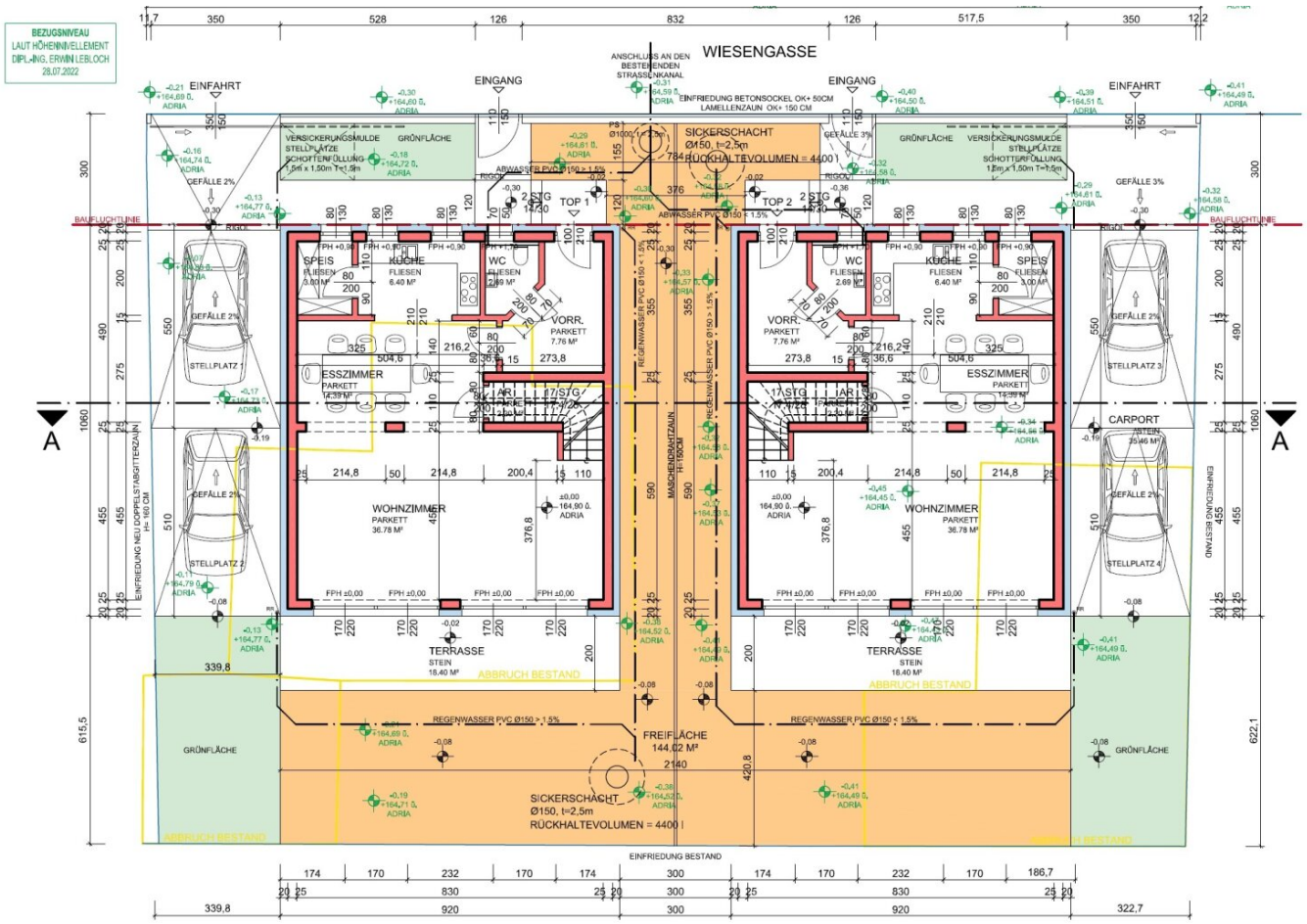
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

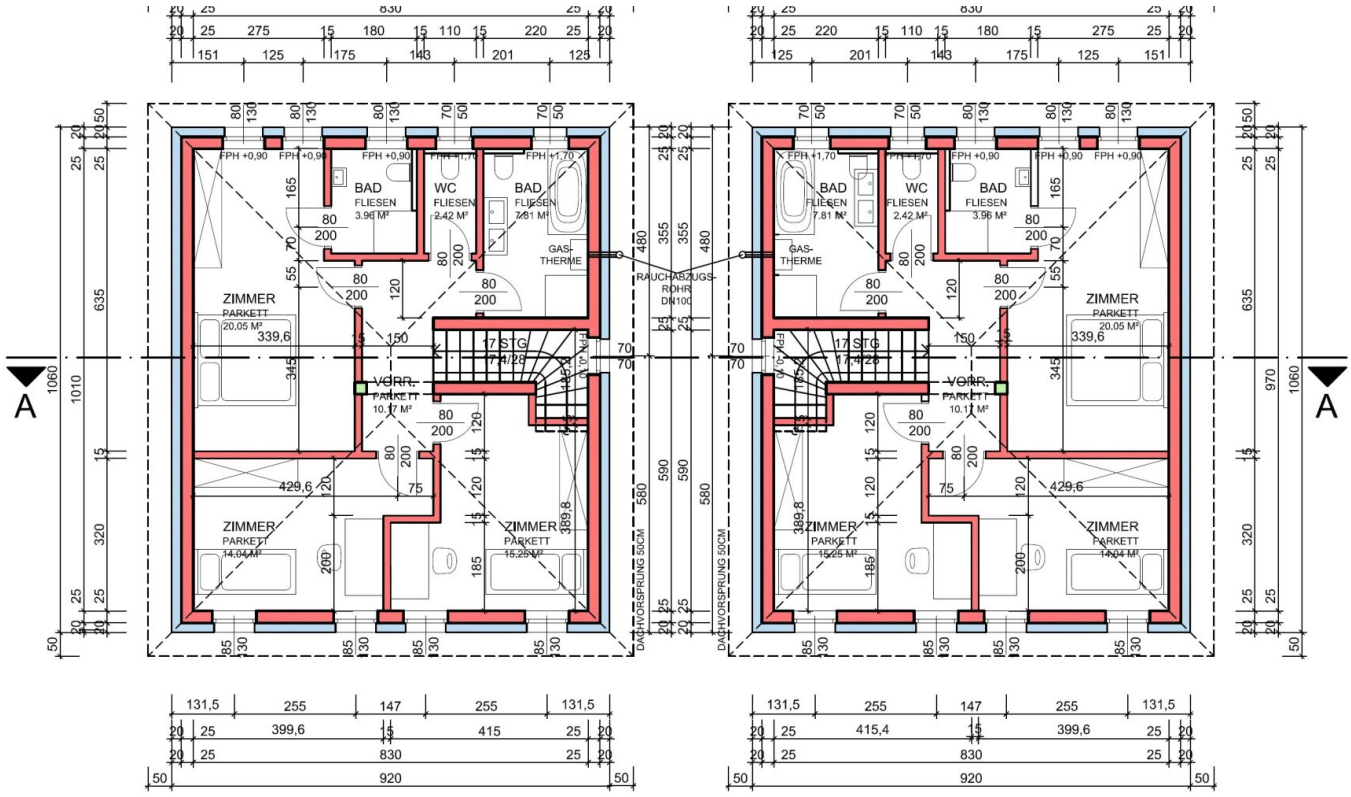
Ihr Ansprechpartner

Michael Fath

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16



ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100

Objektbeschreibung

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 **Badezimme**r.

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 **Steinplatte**n 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. 100,00 m²**.

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

Aufschließungs- und Anschlusskosten

Die **Aufschließungskosten** von ca. EUR 20.000,00 sind im Kaufpreis inbegriffen. Die **Anschlusskosten** sind noch an die **Energielieferanten** zu bezahlen und von der **Gemeinde** wird eine **Kanaleinmündungsabgabe** (Ergänzungsabgabe) verrechnet.

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

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
Arzt <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 <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap