

**VERKAUFT - I Want to Break Free – Räume ohne Grenzen!**



**VERKAUFT**

Gerne vermittele ich auch Ihre Immobilie!



**Objektnummer: 1067**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Deutsch, MBA, akad. IM.**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

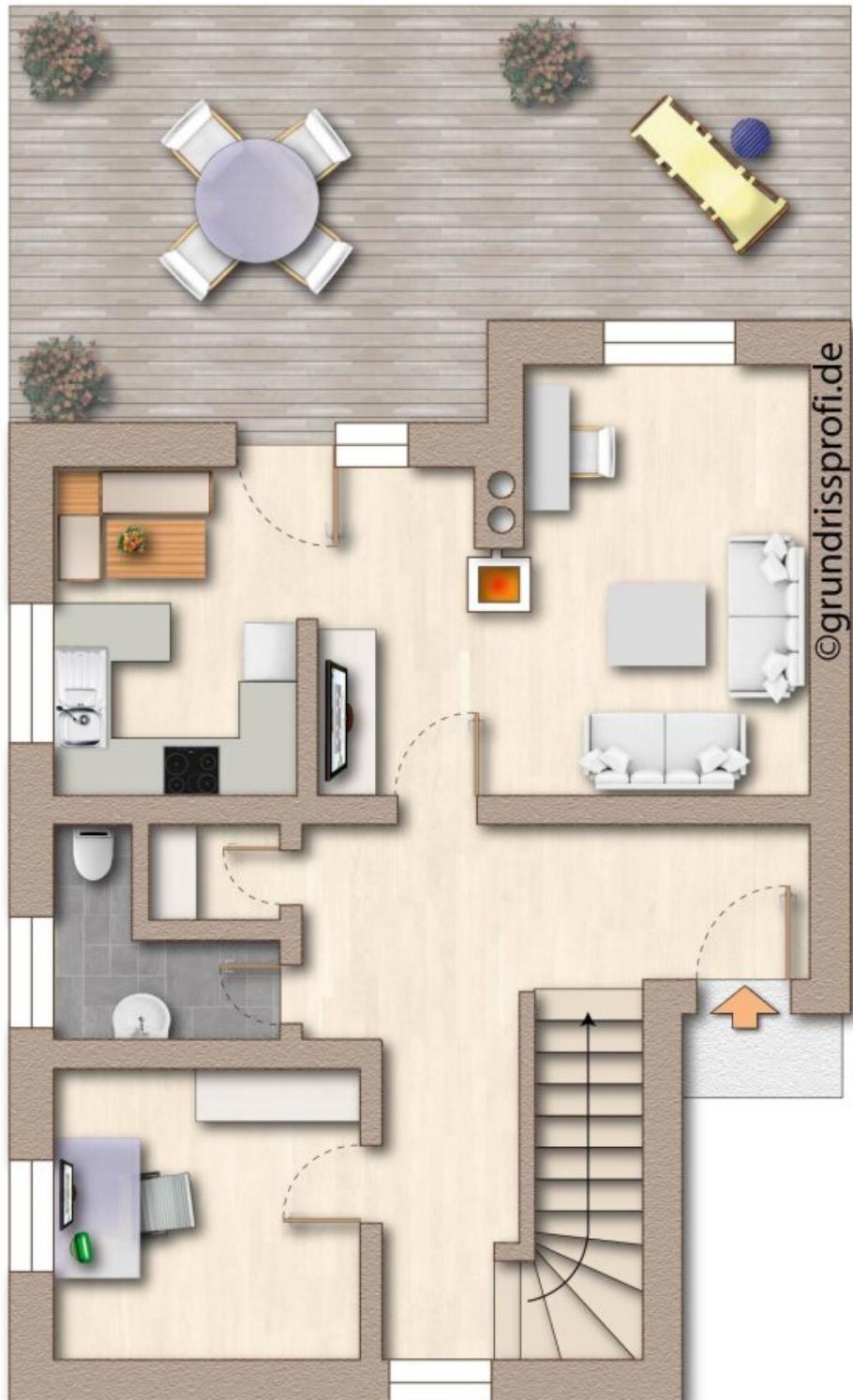




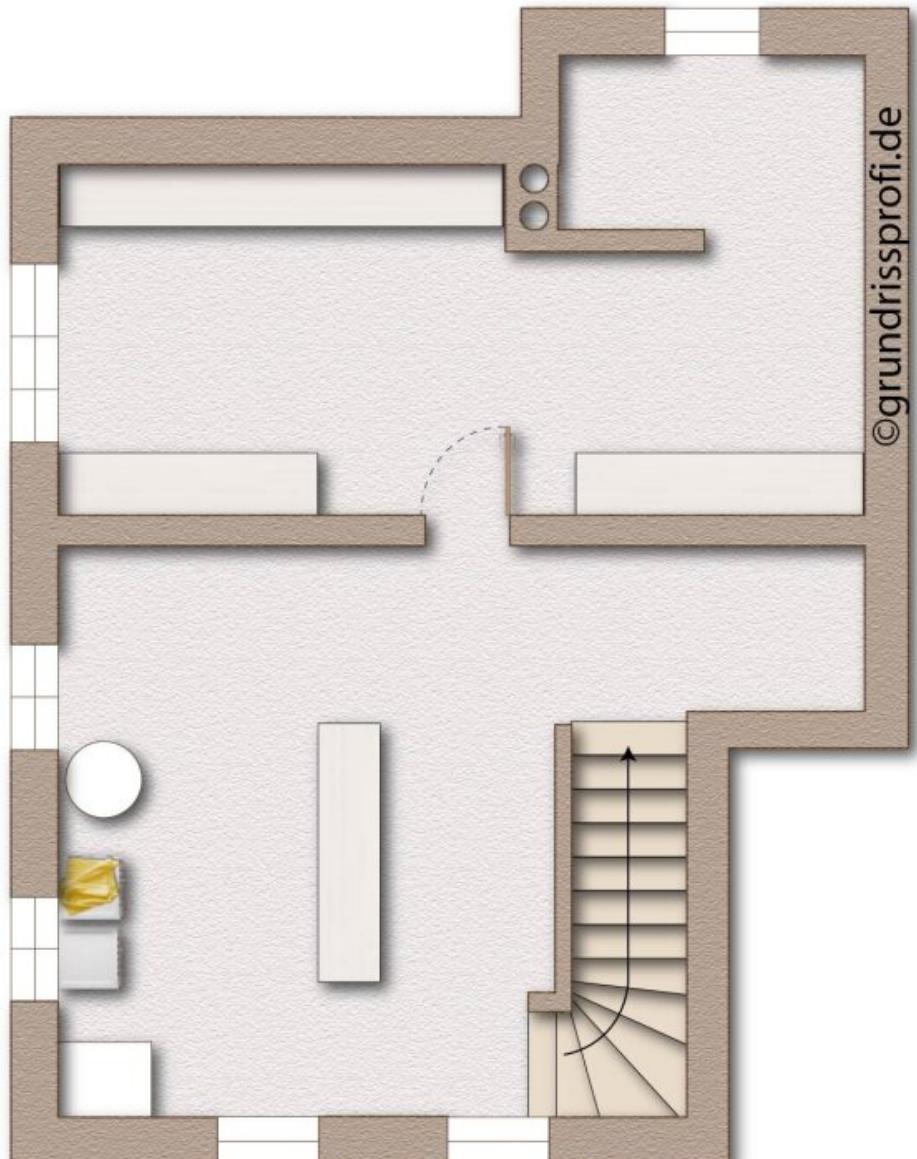












**RE/MAX**  
Magic  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das sich von den hochaktuellen Einheitshäusern abhebt? Etwas mit Charakter und Persönlichkeit, statt steril und austauschbar? Einen Ort, an dem man ankommt und sofort spürt: Ja, das ist mein Zuhause?

Dann aufgepasst – hier in der begehrten Oberlisze von Gerasdorf wartet eine Doppelhaushälfte, die Sie garantiert lieben werden!

Kein Autolärm, keine Hektik – nur Sie, Ihre Liebsten und Ihr neues Zuhause, umrahmt vom fröhlichen Zwitschern der Vögel. Lehnen Sie sich zurück, genießen Sie die Ruhe und lassen Sie sich begeistern!

Das Vorzimmer ist zwar kompakt, aber dennoch praktisch – genug Platz für Jacken, Schuhe und all die kleinen Dinge, die sonst gerne mal chaotisch in der Ecke landen.

Dann geht's gleich rechts weiter in den Herzstück-Bereich – Wohnen, Essen, Leben! Die offene Küche fügt sich perfekt ein, ohne sofort ins Auge zu springen. Ums Eck zaubern Sie köstliche Gerichte für Ihre Familie, während am Esstisch Platz für alle ist. Immer mit Blick in den Garten! Und nach dem Essen? Einfach rechts abbiegen und auf der Couch versinken – Netflix ruft schon!

Der Blick schweift sowieso die ganze Zeit durch den Garten – rundherum grün und immer schön im Bilde, was draußen passiert. Wenn dann die Terrassentür aufgeht, erweitert sich Ihr Wohnraum sofort mit einem Schlag. Westseitig ausgerichtet, eine feine Terrasse, groß genug für einen komfortablen Esstisch, den Grill, Pflanzen und all das, was den Sommer noch perfekter macht.

Und damit Sie keiner bei Ihren Wohlfühlmomenten stört: Ein perfekter Sichtschutz sorgt für die nötige Privatsphäre. Der Garten ist praktisch und pflegeleicht, mit etwa 170 m<sup>2</sup>, die das Haus regelrecht einrahmen. Ob Sie den grünen Daumen auspacken oder einfach eine Hängematte aufhängen – hier gibt's genug Platz. Auch Ihre Kinder werden es lieben, barfuß über den Rasen zu flitzen.

Zurück im Haus gibt's gleich hinter der Küche ein kleines Extra: Das sogenannte Multifunktionszimmer – ob Homeoffice, Hobbyraum oder „Ich-brauch-mal-Ruhe“-Refugium, hier ist alles möglich! Und damit der Alltag nicht im Weg steht, gibt's nebenan noch einen Abstellraum für all die Dinge, die man braucht, aber nicht sehen will.

Im Obergeschoss wird's spannend. Denn hier wurde auf Deckeneinzug verzichtet – was so viel bedeutet wie großzügige Raumhöhen, keine Enge, sondern viel Luft & Freiheit!

Drei Zimmer stehen Ihnen hier zur Wahl – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder

Luxus-Ankleidezimmer (ja, das haben Sie sich verdient!). Das größte Zimmer ist west-seitig ausgerichtet, mit eigenem Balkon. Perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen Blick in den Sonnenuntergang.

Das zweitgrößte Zimmer schaut seitlich in den Garten, das dritte Zimmer hat ein Sternenfenster. Schmäler als die anderen, dafür jedoch mit der Möglichkeit, nach hinten zu verlängern – eine der vielen Möglichkeiten, wie man sich den Raum hier einteilen kann.

Das Badezimmer mittig, ebenfalls mit sensationellen Raumhöhen, bietet alles, was das Herz begehrte: eine Badewanne, eine Dusche, ein WC und ein Fenster mit viel Licht und frischer Luft.

Selbstverständlich ist das Haus voll unterkellert – mehrere äußerst praktische Kellerräume stehen Ihnen hier zur Verfügung. Platznot? Hier ein Fremdwort!

Gesamt verfügen Sie bei diesem Haus über fast 170 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – da können viele andere Angebote gleich einpacken und nach Hause gehen. Erbaut wurde es 1996, substanzell ist es in einem soliden Zustand. Allerdings gibt es doch kosmetisch und stylistisch noch einiges zu tun – aber wenn Sie fertig sind, wird es der Star in der Nachbarschaft sein, und alle Ihre Freunde werden Sie um dieses hübsche Haus beneiden.

Ach ja, und Ihr Auto darf ebenfalls gleich neben dem Haus stehen – ein eigenes Platzerl steht bereit!

Ich freu mich schon Ihnen das besondere Angebot persönlich zeigen zu dürfen und erwarte Ihren Anruf, ich bin jederzeit für Sie erreichbar.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 31.03.2026: Statt € 490,-- bis Ende März kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap