

**VERKAUFT - Light & Silence – Architektur in Moll und Dur!**



**Objektnummer: 1135**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	109,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstrasse 25

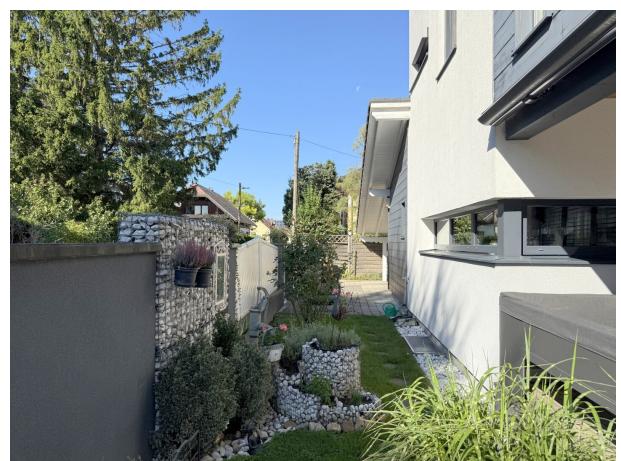


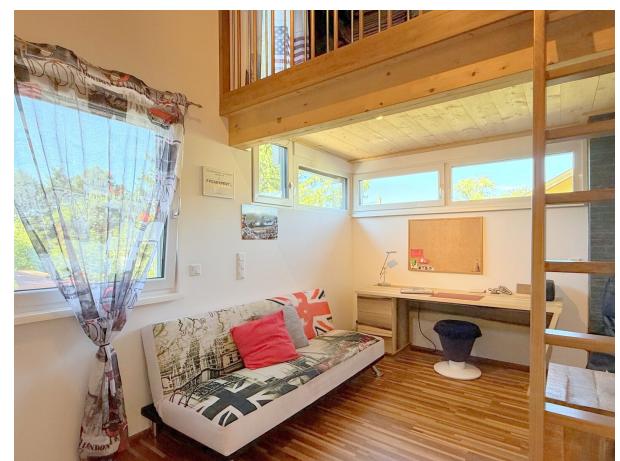




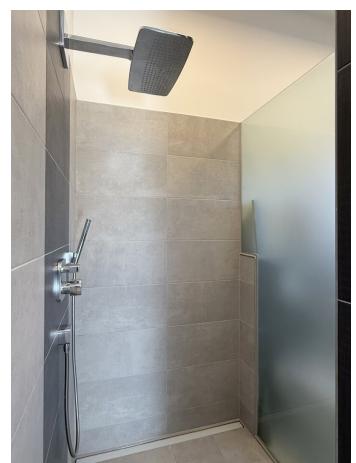




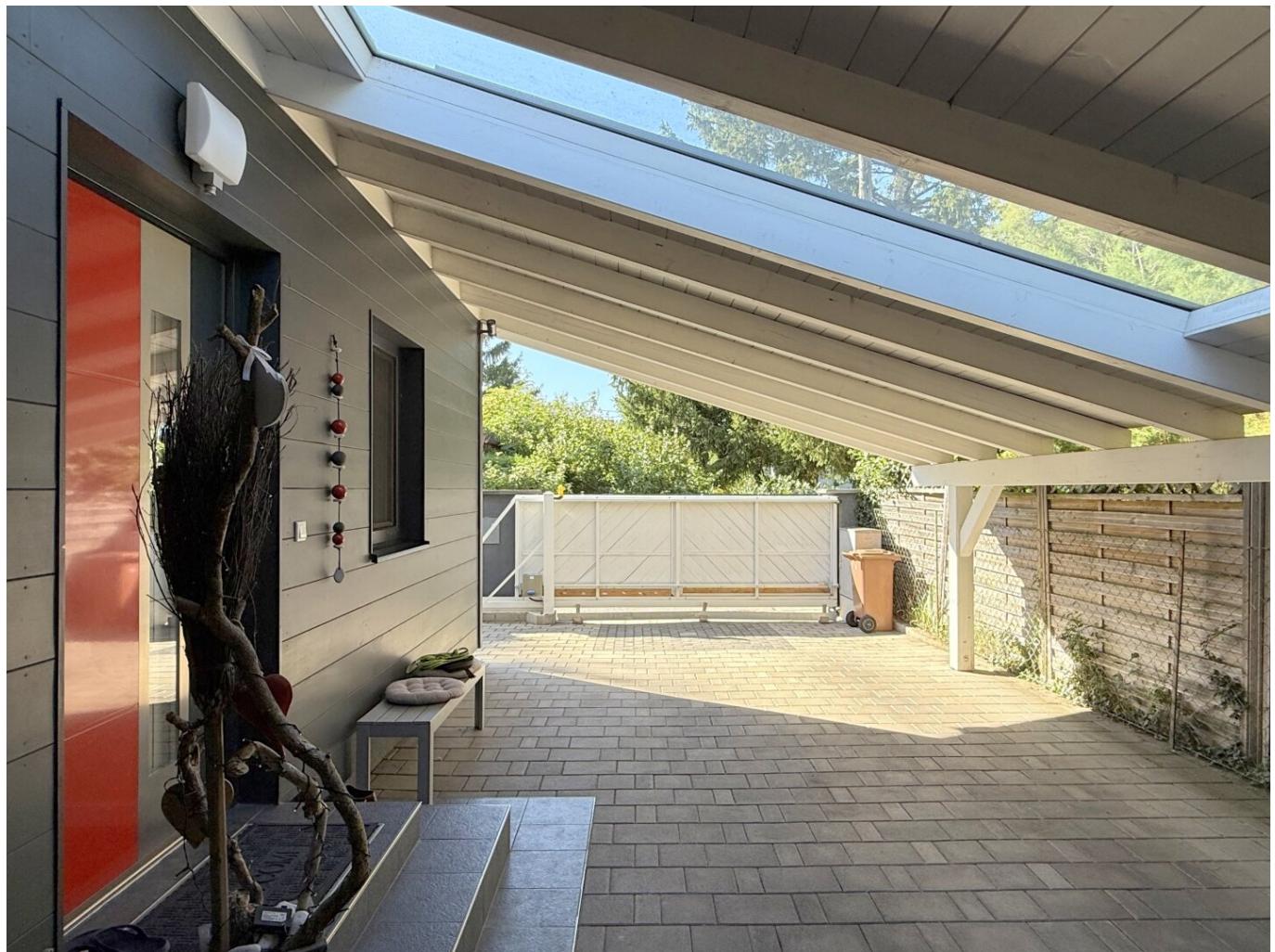














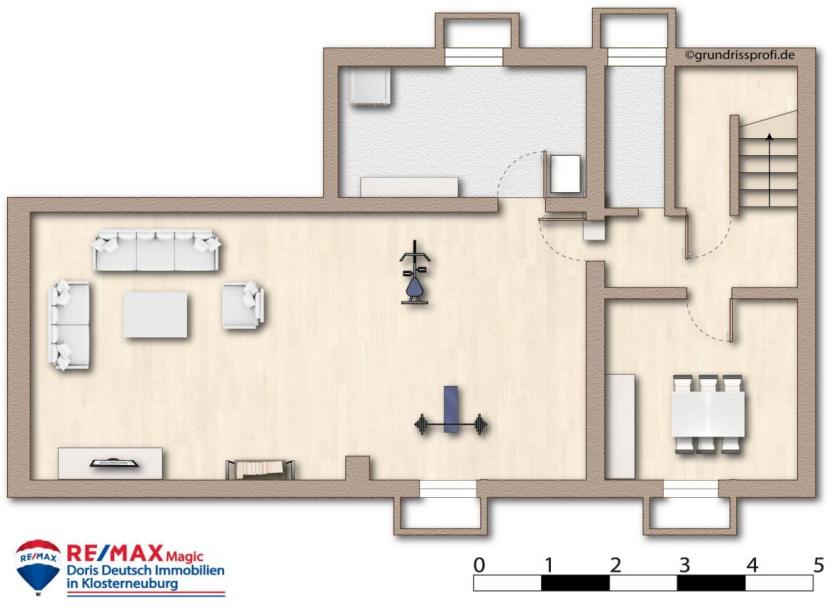






 **RE/MAX Magic**  
Doris Deutsch Immobilien  
in Klosterneuburg

0 1 2 3 4 5



# Objektbeschreibung

In Gerasdorf, in der Oberlisse, erwartet Sie ein Haus – ein Ort, an dem Architektur, Licht und Atmosphäre zu einem kunstvollen Zuhause verschmelzen.

Man betritt es nicht einfach – man wird hineingezogen. Schon das Tor, in strahlendem Weiß, öffnet sich wie ein Vorhang für ein Stück, das nur für Sie inszeniert ist. Das Auto gleitet unter das Carport, penibel gepflastertes Steinmosaik unter den Rädern und ein kleiner Fensterausschnitt erlaubt dem Wagen, den Sternenhimmel zu bewundern – als wolle selbst er die Magie des Hauses genießen.

Das Haus selbst, ein Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise, erbaut 2012. Die Wohnfläche misst ca. 240 m<sup>2</sup>, die gesamte Nutzfläche ca. 290 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ein Gartenhaus auf einem 574 m<sup>2</sup> großen, liebevoll gestalteten Grundstück.

Im Vorzimmer empfängt schwarzer Fliesenboden mit glänzender Eleganz, die Garderobe, weiß wie frisch gefallener Schnee, nimmt alles auf, was man ablegt – Gedanken, Taschen, Alltägliches – und lässt den Blick frei auf das, was wirklich zählt: den Raum, der nach Leben riecht. Gleich rechts die Treppe ins Untergeschoss, geheimnisvoll wie ein geheimer Garten, doch das Herz zieht geradeaus, dorthin, wo Licht und Raum verschmelzen: ins Wohnzimmer.

## Die Küche – ein lila Traum

Die Küche ist mehr als ein Raum, sie ist ein Atelier, ein künstlerischer Ausdruck. Lila. Nicht irgendein Lila, sondern satt, lebendig, kühn. Die grifflose Küche mit Fronten aus Designglas verfügt über Dampfgarer, Tellerwärmer und einen Induktionsherd von Miele.

Helle Stein-Arbeitsflächen reflektieren das Licht wie ein weicher Schein, Einbauschränke bis zur Decke, perfekt organisiert, fast wie unsichtbare Helfer. Die Kücheninsel in der Mitte teilt sich in zwei Welten: auf der einen Seite der Kochbereich, auf der anderen Seite eine Bar mit erhöhter Ablage und zwei Barhockern – ein Platz für Gespräche, Geschichten, kleine Genüsse.

Schmale Fensterrahmen erlauben den Blick nach draußen – zum Garten, zur Straße – ein ständiger Dialog zwischen Innen und Außen.

## Licht, Holz und Raum

Der Esstisch vis-a-vis des Küchenzaubers ist mehr als ein Möbelstück – er ist Bühne für Begegnungen. Der Wohnbereich angrenzend, fast sakral in seiner Weite, öffnet sich nach Süden und Westen. Licht fällt auf Parkettboden und Holztramdecke, Schatten tanzen über die Wände, die Verglasung verschmilzt Innen und Außen. Jede Ecke erzählt von Sorgfalt, jede

Linie von Design.

Die Möbel im gesamten Haus stammen hauptsächlich von der Innenarchitektur Dostal, viele davon sind Designermöbel. Dank des durchdachten Beleuchtungssystems von Molto Luce entsteht ein Raumgefühl von Klarheit, Wärme und Eleganz. Ausgänge führen direkt auf die Terrasse und den Garten – alles ist verbunden, alles fühlt sich leicht an.

## **Terrasse & Garten**

Die überdachte Terrasse, direkt vom Wohnraum zugänglich, lädt ein zu Sommernächten, Gesprächen, dem gemauerten Pool, dessen Wasser das Haus in sanftes Blau taucht. Die Pergola davor spendet Schatten, schließt sich auf Knopfdruck und öffnet sich auf ein Nicken des Windes.

Der Garten ist wahrlich eine choreografierte Landschaft, in der Licht und Schatten wie Tänzer über Beete, Bonsaibäume und Ziergräser gleiten. Jeder Pfad führt zu kleinen Oasen – ein lauschiges Plätzchen zum Lesen, ein sonniger Fleck zum Entspannen, ein versteckter Winkel zum Träumen. Die Kräuterschnecke vor der Küchenterrasse duftet wie ein kleines, kulinarisches Gedicht, während die Pergola sanfte Schatten über Pool und Terrasse wirft. Alles ist arrangiert, nichts dem Zufall überlassen – ein lebendiges Kunstwerk, das man betreten, erleben und immer wieder neu entdecken kann.

## **Schlafen, Träumen, Fliegen**

Die Holztreppe im Wohnzimmer führt Sie elegant in den ersten Stock, wo Träume gebaut werden. Auch hier erwartet Sie ein besonderes Vergnügen.

## **Kinderzimmer – Paradiese in zwei Ebenen**

Die beiden Kinderzimmer sind kleine Universen: jeweils mit einer eingezogenen Galerie, kleine Maisonette-Zimmer, erreichbar über Leitern. Unten Spielen, Lernen, Toben, oben Schlafen und Träumen – Räume, die wachsen, die kreativ machen, die Fantasie beflügeln.

Die Dachschrägen umschließen die Kinder wie schützende Hände, Licht und Schatten malen kleine Geschichten an die Wände. Hier ist jeder Winkel ein Abenteuer, jeder Raum ein Rückzugsort.

## **Elternschlafzimmer – Ruhe & Blick ins Grün**

Das Elternschlafzimmer öffnet sich zum Garten, Licht fällt durch die Fenster, die liebevoll integrierten Dachschrägen geben dem Raum eine intim-gemütliche Struktur. Es ist ein Kokon aus Holz, Weiß und Licht, ein Ort der Stille, an dem man morgens die Sonne auf dem Parkett tanzen sieht und abends den Tag hinter sich lässt.

## **Badezimmer – ein Bühnenbild**

Das Badezimmer ist ein Schauspiel der Materialien: schwarz mit grau, weiß gefliest, rote Akzente wie kleine Überraschungen, Eckbadewanne, französisches Fenster. Ein Doppelwaschbecken trennt geschickt die Bereiche: links die XL-Dusche, rechts elegant versteckt die Toilette – alles wirkt durchdacht, wie ein Designstück. Licht fällt weich herein, spielt auf den Fliesen, reflektiert in den Glasflächen und schafft eine Atmosphäre des Wohlfühlens.

## **Keller & Untergeschoss – ein eigener Kosmos**

Das Untergeschoss zeigt sich ebenso elegant, schwarz gefliest, beheizt, wie ein zweites Zuhause. Ein riesiger Raum für Heimkino, daneben Fitnessraum der Extraklasse, ein weiteres Zimmer mit Holzboden – alles durchdacht, stilvoll, ein Ort, der Ruhe und Aktivität zugleich erlaubt. Selbst die Waschküche und Heizungsanlage sind so sauber und sorgfältig ausgeführt, dass man am liebsten alles inszenieren möchte.

Unten verschmelzen Ruhe, Bewegung und Design zu einem harmonischen **Kosmos**, der das Haus auf perfekte Weise ergänzt.

## **Ein Haus wie ein Versprechen**

Dieses Haus ist kein Haus. Es ist Bühne, Atelier, Garten, Rückzugsort, Festsaal. Jede Tür, jede Fläche, jedes Licht erzählt von einem Leben voller Stil, Sinn für Schönheit und Freude am Detail. Wer hier einzieht, zieht in ein Kunstwerk, das atmet, lacht und einlädt und die Familie fest umschlungen hält.

Ich versteh'e, dass Sie jetzt neugierig geworden sind. Gerne können Sie das Haus bequem von Couch aus mittels unserem 360-Grad-Rundgang durchs Haus streifen, aber ich bin überzeugt, Sie wollen es dann auch in Natura sehen – ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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)