

**Hochwertige Doppelhaushälfte mit ca. 210 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 5 Zimmer, Keller und Garten in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 4866**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

In der begehrten Lage von Gerasdorf / Kapellerfeld gelangt diese hochwertige Doppelhaushälfte zum Verkauf. Die rechte Einheit (TOP 2) besticht durch moderne Architektur, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine außergewöhnliche Lichtführung auf allen Ebenen – vom Erdgeschoss bis hin zum vollwertig nutzbaren Wohnkeller.

## Highlights auf einen Blick

- **Ca. 210 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**
- **Vollwertiger Wohnkeller mit Tageslicht & eigenem Eingang** – ideal für Büro, Praxis, Atelier oder Gäste
- **Großzügige ca. 63 m<sup>2</sup> große Wohnküche** mit flexibler Küchenpositionierung
- **Massivbauweise ohne Trockenbau** – durchgehende Baumeisterqualität
- **Hochwertige Planung mit renommiertem Architekten**
- **Belagsfertige Ausführung** – sofort startklar für Ihre individuelle Innenraumgestaltung
- **Genehmigte Pooleinreichung**
- **Vorbereitung für Klimaanlage & E-Ladestation**
- **Zwei getrennte Eingänge** – perfekt für Arbeiten & Wohnen unter einem Dach

## Raumaufteilung & Flächen

Keller – ca. 70 m<sup>2</sup>

*Hochwertig ausgeführt, belichtet & gewerblich nutzbar*

- Zimmer 1: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 10 m<sup>2</sup>

- Technikraum: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- **Separater Außenzugang** – ideal für Home-Office, Kundenverkehr oder Einliegerbereich

## **Erdgeschoss – ca. 70 m<sup>2</sup>**

- **Große Wohnküche mit ca. 63 m<sup>2</sup>**
  - zwei mögliche Küchenbereiche
  - optionales zusätzliches Zimmer realisierbar
- Arbeitsraum: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Vorraum + WC: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Zwei südseitige Terrassen (2 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>)
- Garten: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Zwei Stellplätze, Carport möglich (breite Einfahrt)

## **Dachgeschoss – ca. 70 m<sup>2</sup>**

- Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> / 21 m<sup>2</sup> / 24 m<sup>2</sup>
- Großes Badezimmer mit Fenster
- Zusätzlich separates WC
- Vorraum: ca. 5 m<sup>2</sup>

## **Baubeschreibung – Hochwertige Baumeisterqualität**

- **Massivbauweise** – alle Innenwände aus Ziegel, kein Trockenbau
- Präzise Ausführung in Kooperation mit renommierter regionaler Baufirma

- Planung in Zusammenarbeit mit namhaftem Architekten
- PREFA-Blechdach
- Dreifachverglaste Kunststofffenster in Anthrazit-Holzstruktur
- Hörmann-Eingangstüren
- Gas-Kombitherme + großer Warmwasserspeicher
- Zusätzlich **Pelletsbetrieb möglich**
- **Wärmepumpen-Umbau technisch vorbereitet**
- Vorbereitung für Klimaanlage und E-Ladestation
- Wärmedämmende Fassade
- Aluminium-Beschattung optional nachrüstbar
- Zwei vollständig getrennte Eingänge
- **Pooleingabe genehmigt**

### **Fertigstellungsgrad – Belagsfertig**

Das Haus wird belagsfertig übergeben.

Bereits vollständig abgeschlossen:

- Innenwände und Ausmalung
- Haustechnik
- Sanitär-Rohinstallationen
- Alle technischen Befunde positiv abgenommen

Auf Wunsch kann eine **schlüsselfertige Übergabe** organisiert werden – dank professioneller Zusammenarbeit mit Baufirma und Architekt jederzeit realisierbar.

## **Besondere Merkmale**

Dieses Objekt überzeugt durch klare Linien, großzügige Raumachsen und perfekt abgestimmte Fensterflächen, die für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung sorgen.

Der **belichtete Keller mit eigenem Eingang**, die flexible Raumgestaltung sowie die hochwertige Baumeisterqualität machen dieses Haus ideal für Familien, Unternehmer:innen und alle, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

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

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

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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 <3.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap