

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Gerasdorf; nur  
einen Katzensprung von Wien entfernt**



20241204\_135320

**Objektnummer: 1939/129035**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2201 Gerasdorf bei Wien                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 80,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,48                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 445.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 80,00 €                                  |
| <b>USt.:</b>                         | 8,00 €                                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



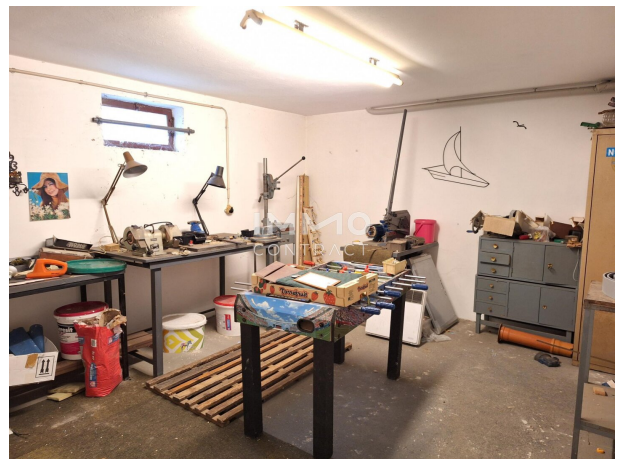
**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-562











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gerasdorf/Oberlisse, unmittelbar an der Grenze zu Wien. Das Gebäude wurde im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von knapp 80 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 405 m<sup>2</sup> das Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das Haus ist voll unterkellert.

Der Keller ist trocken und kann zusätzlich als Stauraum oder Nutzfläche verwendet werden.

Raumaufteilung:

Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer)

Große Küche mit Verbindungsmöglichkeit zum Wohnzimmer

Badezimmer

WC

Keller: Voll unterkellert, trockener Keller, ideal als zusätzlicher Stauraum oder für andere Nutzungen

Grundstücksgröße: 405

Widmung: BW-2WE

Besonderheiten:

Stadtnah und ruhig: Die Lage an der Grenze zu Wien bietet sowohl ländliche Ruhe als auch die Nähe zur Stadt

Sanierungsbedarf: Ein ideales Objekt für Handwerker oder Käufer, die ein Projekt suchen, um das Haus nach eigenen Wünschen zu gestalten

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für einen Garten, eventuell für eine Terrasse oder eine Garage

Fazit:

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Renovierungsprojekt suchen und gleichzeitig die Vorteile einer ruhigen und stadtnahen Lage genießen möchten. Das Grundstück von 405 m<sup>2</sup> und die große Kellerfläche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer umfassenden Renovierung können Sie hier ein modernes Zuhause nach Ihren Vorstellungen schaffen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap