

**Ruheoase nur 10 Minuten von der U-Bahn**



**Objektnummer: 26760**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	115,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	345,00 m <sup>2</sup>
Keller:	48,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,95
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	105,45 €
USt.:	10,55 €
Provisionsangabe:	

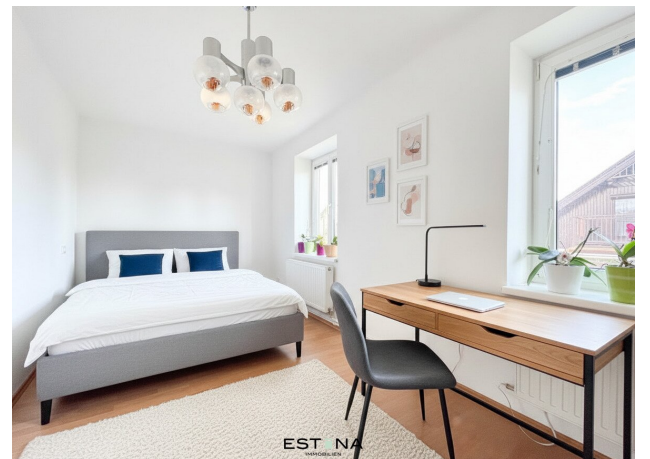
22.745,45 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Johanna Obkircher

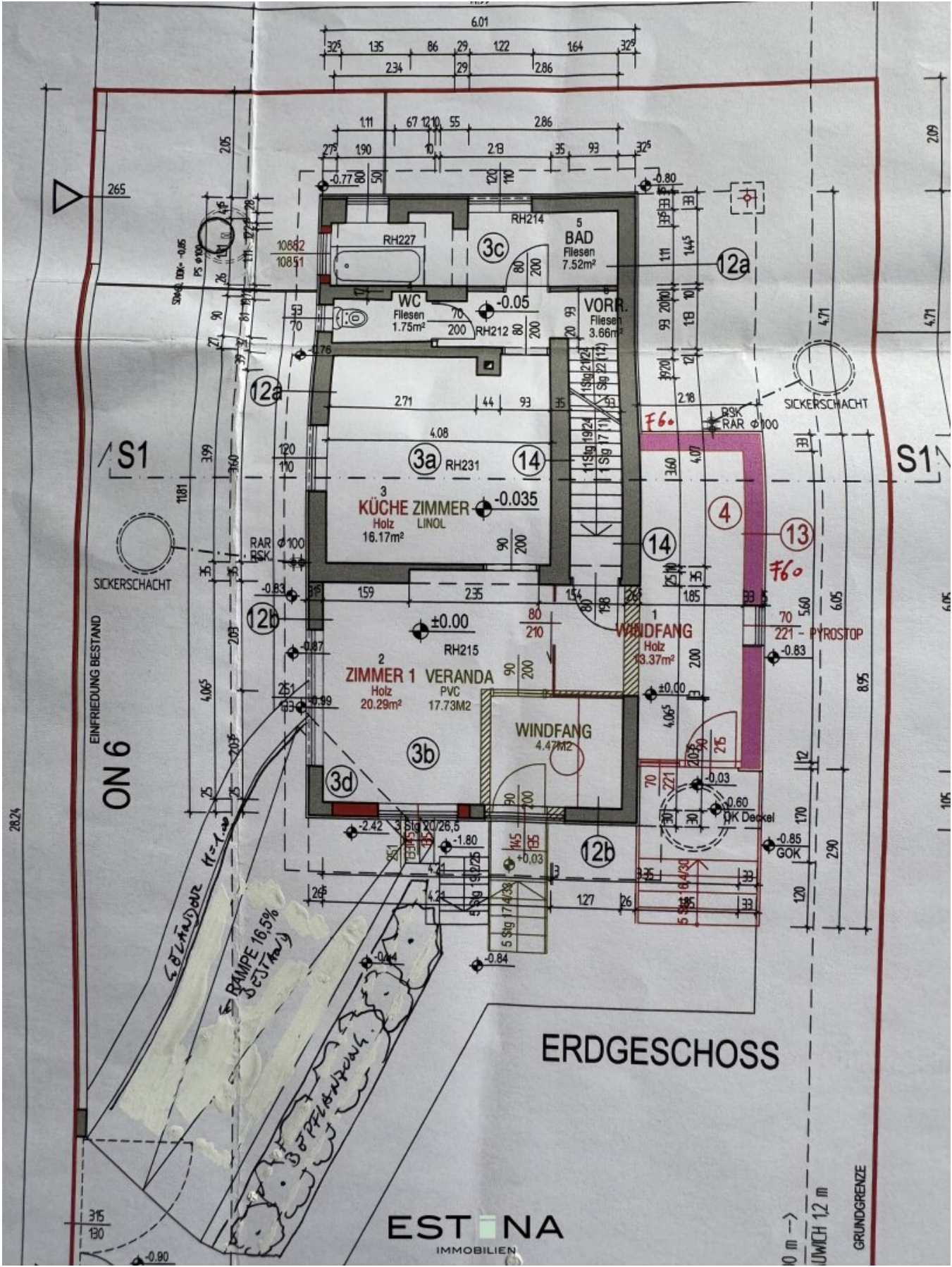












ESTINA  
IMMOBILIEN

0 m →  
LWICH 12 m

GRUNDGRENZE



## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Gerasdorf bei Wien, direkt an der Stadtgrenze, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit zwei großzügigen Wohnebenen – ideal für Pärchen, die viel Platz und Wohnkomfort schätzen. Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und bietet neben den hellen Wohnräumen auch einen geräumigen Keller der viel zusätzlichen Stauraum schafft.

### **Raumaufteilung Erdgeschoss:**

- Vorraum
- neue Küche mit Sitzmöglichkeit
- geräumiges Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Fenster
- Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

### **Raumaufteilung 1. Stock:**

- 2 lichtdurchflutende Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Toilette mit Handwaschbecken

### **Lage und Infrastruktur:**

Diese Lage bietet eine ideale Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Apotheken und Ärzte in zwei Minuten zu erreichen. Die ausgezeichnete Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Naherholungsgebiete, Radwege und Grünflächen in der Umgebung laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

2 Gehminuten zum Bus 32A (Illgasse)

10 Minuten mit den Bus zur U1 (Leopoldau)

### **Kosten:**

Kosten: € 695.000,00 € inkl. BK und USt.

Betriebskosten € 116,-

Provision: € 22.745,45 € inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.