

**EXPOSÉ**

Referencia O2100170013

Fecha 14.10.2026



NEU! NEU! 625 m² Familientraum mit Garten, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, Garage und Keller

Casa unifamiliar · 2201 Gerasdorf

EN VENTA

549.400 €**150 m²**

Superficie

625 m²

Terreno

■ Datos clave

Superficie	150 m ²
Terreno	625 m ²
Tipo de inmueble	Casa unifamiliar

Oferta	En venta
Referencia	O2100170013

■ Descripción

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Bieterverfahren welches mit 10.12.2026 schließt. In dieser Zeit kann jede(r) potenzielle Käufer/in ein verbindliches Angebot abgeben und auch jederzeit innerhalb dieser Frist erhöhen. Das Gebot ist für den Verkäufer und für die Verkäuferin nicht bindend. Die Verkäufer haben die Möglichkeit, das Höchstgebot auszuschlagen, ohne dafür Gründe nennen zu müssen. Der abgegebene Kaufpreis ist der Mindestrichtpreis!!

Das Grundstück liegt in der Oberliste und ist öffentlich sehr gut angebunden, Autobus 32A nach Leopldau, in Leopoldau haben Sie die U1 und die Schnellbahn.

Es hat eine ideale Grundfläche von 625 m² (laut Grundbuch) und bebaute Fläche ca. von 139 m².

Das Einfamilienhaus wurde ca. in den `60 Jahren errichtet und im Jahr 2006 von den aktuellen Eigentümern übernommen. Seither wurde das Gebäude umfassend kernsaniert und laufend modernisiert.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!

RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

geräumiges Wohnzimmer

1 getrennt begehbare Schlafzimmer

geräumiger Vorraum im Eingangsbereich

eine separate geräumige Küche

ein Essbereich mit großem Esstisch

ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschbecken

Zugang zum Keller

Obergeschoß:

3 getrennt begehbare Schlafzimmer

Klimaanlage

Balkon

Badezimmer mit eine große Dusche, Waschbecken und Toilette

Keller:

Waschraum

Heizungsraum

viel Abstellmöglichkeit

Zugang zum Garten

vollunterkellert, ausgenommen Wohnzimmersockel & Terrasse

Highlights:

- ruhige Umgebung
- nächste Bushaltestelle in 8 Gehminuten
- gepflegter Garten
- Heizung -> 2023/2024 neue Panasonic Wärmepumpe (Monoblock) mit Pufferspeicher (für Radiatoren geeignet)
- Klimaanlage (2014): Wohnzimmer & Schlafzimmer OG mit Außeneinheit
- Photovoltaikanlage 10 kW
- Batteriespeicher 12 kWh
- Blitzschutzanlage neu errichtet

- Elektrik- & Blitzschutzbefund vorhanden
- Sommerterrasse mit Überdachung
- hauseigener Brunnen
- Autobahnanschluss in 3-4 Minuten

Außenbereich

- große Terrasse (ca. 40 m²), mehrfach saniert
- neue Abdichtung im Kelleraußenbereich
- neue Dachrinnen (2012)
- PV-Anlage & Blitzschutz (2025)
- Garage ca. 25 m² (derzeit Hobbyraum)

ACHTUNG! Bis zum 10.12.2026 können Kaufanbote abgegeben werden, wobei der angegebene Vermarktungspreis (**549.400, – Euro**) als unterstes Limit zu verstehen ist. Das Bieterverfahren ist **keine Versteigerung**! Der Abgeber allein entscheidet über die Annahme oder Ablehnung von Kaufangeboten. Die Höhe der einzelnen Kaufanbote werden den anderen Interessenten nicht bekannt gegeben. Als **‘Sofort-Kaufpreis’** werden 650.000 – Euro anerkannt. Bei Einlangen eines Kaufangebotes in dieser Höhe wird das Bieterverfahren sofort gestoppt.

Die Provision richtet sich nach der Höhe des erzielten Kaufpreises und beträgt 3% plus USt.

Eine Abgabe des Angebots ist nur mit einer gesicherten Finanzierung möglich.

(Finanzierungszusage oder Finanzierungsbestätigung der Bank.)

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Besichtigungen sind am Wochenende ebenfalls gerne möglich.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA

Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

■ Equipamiento

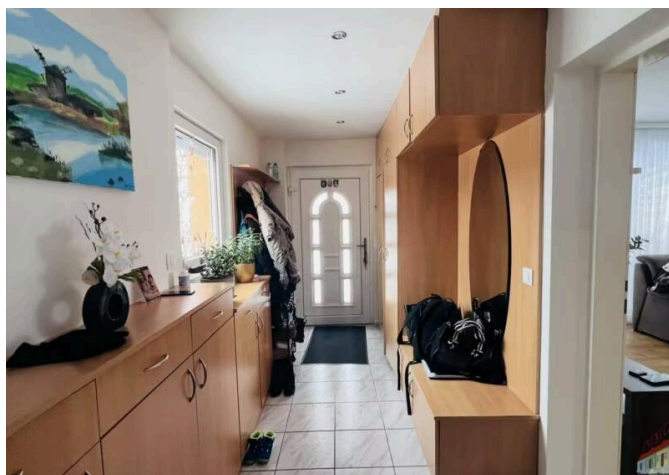
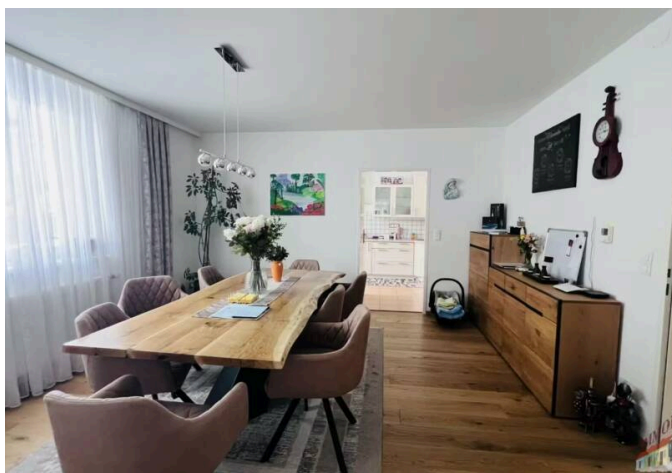
- Vistas panorámicas
- Uso del jardín
- Sótano

■ Más detalles

Distrito	Korneuburg
Ubicación	Gerasdorf bei Wien
Comisión del comprador	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Observaciones sobre el precio	Negociable

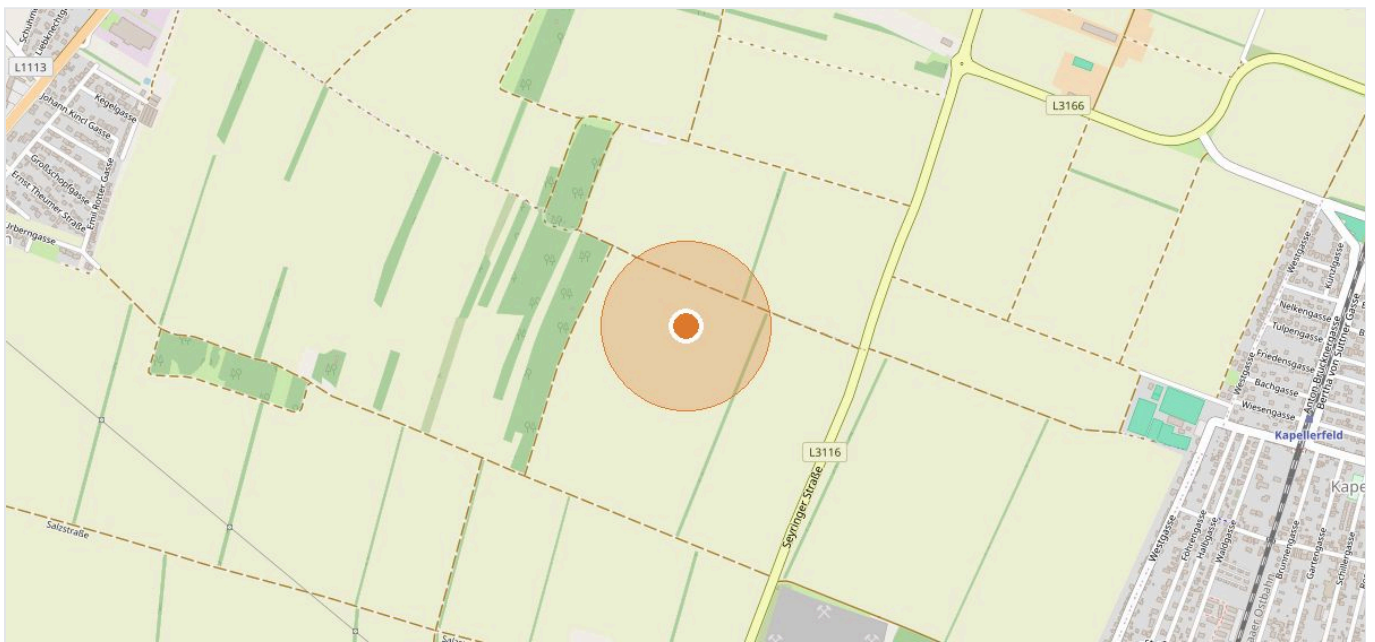
Superficie habitable	150 m²
Superficie total	625 m²
Balcones	1
Terrazas	1

Impresiones





Ubicación



2201 Gerasdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Nikoletta Grosz, BA

Móvil **+43 676 55 73 275**

Correo **n.grosz@immo.express**



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=341564>

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.