



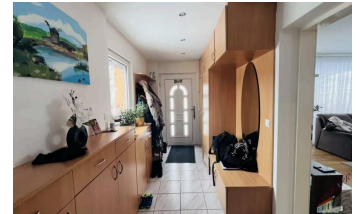
## NEU! NEU! 625 m<sup>2</sup> Familientraum mit Garten, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, Garage und Keller

2201 Gerasdorf

EN VENTA

**549.400 €**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Superficie       | 150 m <sup>2</sup> |
| Terreno          | 625 m <sup>2</sup> |
| 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 Mindesttrichtpreis!!

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 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch) und bebaute Fläche ca. von 139 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>), mehrfach saniert

- neue Abdichtung im Kelleraußenbereich
- neue Dachrinnen (2012)
- PV-Anlage & Blitzschutz (2025)
- Garage ca. 25 m<sup>2</sup> (derzeit Hobbyraum)

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

## EQUIPAMIENTO

Vistas panorámicas · Uso del jardín · Sótano

## MÁS DETALLES

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Distrito                         | Korneuburg                                 |
| Ubicación                        | Gerasdorf bei Wien                         |
| Comisión del comprador           | 3 % exkl. 20% MwSt. vom<br>Gesamtkaufpreis |
| Observaciones sobre el<br>precio | Negociable                                 |
| Superficie habitable             | 150 m <sup>2</sup>                         |
| Superficie total                 | 625 m <sup>2</sup>                         |
| Balcones                         | 1                                          |
| Terrazas                         | 1                                          |

## SU CONTACTO



**Nikoletta Grosz, BA**

Móvil: +43 676 55 73 275

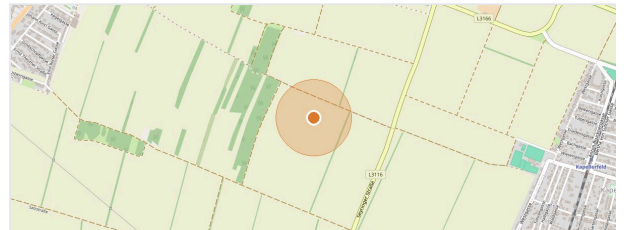
Correo: n.grosz@immo.express



VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

## UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

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