



RE/MAX[®] Magic

Lucky 13!

2201 Gerasdorf, Österreich

Nähe: Kapellerfeld



Eckdaten Objektnummer 958

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstücksfläche: ca. 658 m²

Kellerfläche: ca. 104 m²

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1987

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5

Terrasse: 1 (ca. 21 m²)

Garage: 1 (ca. 37 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Kaufpreis:

549.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 19.12.2032

Heizwärmebedarf:  133,6 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. (FH) Terence Schell

Mobil: +43 699 13400705

Telefon: +43 2243 21406

Fax: +43 2243 21406 10

E-Mail: t.schell@remax-magic.at



Detailbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach Ruhe? Dann heiße ich Sie Willkommen in Gerasdorf - Kapellerfeld! Hier, an der Grenze zu Wien, umgeben von idyllischen Einfamilienhäusern, ist die Hektik der Stadt weit entfernt. Nur ab und zu hört man das leise Brummen eines vorbeifahrenden Autos. Diese Gegend strahlt eine unglaubliche Ruhe aus - genau das, was die Seele braucht!

Das Grundstück ist perfekt proportioniert, mit stolzen 658 m² und einem klassischen Haus aus den 80er Jahren. Ein großzügiger Garten wartet darauf, von Ihnen in ein grünes Paradies verwandelt zu werden, die Kinder werden quitschen vor Vergnügen und den ganzen Tag im Garten verbringen. Dahinter erstrecken sich endlose Felder, einzigartig das Panorama bis zum Horizont. Ganz winzig sind die Häuser auf der anderen Seite – kaum erkennbar.

Beim Betreten des Hauses führt Sie der Weg gleich mal durch die Diele zum hellen Wohnzimmer. Supergroß, mit viel Platz für einen Esstisch, genießen Sie Ihr Essen mit einem großartigen Ausblick nur ins Grün, bis über die Felder. Auf der angrenzenden Terrasse werden Sie es lieben Ihr Frühstück einzunehmen, mittags den Vögeln zu lauschen und gegen Abend den Sonnenuntergang zu beobachten. Für den Grill der perfekte Platz und Ihre Familie immer im Blick.

Die Küche gleich angeschlossen an den Essbereich, auch superhell und viel Platz für die Zubereitung des Kulinariums. Eine Türe zum Schließen bringt Sie nicht in Verlegenheit.

Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich zwei Zimmer, eines zum Garten, das andere Richtung Straße, perfekt geeignet als Jugendzimmer, Home-Office oder Was-auch-immer-Zimmer.

Ein maritimes Badezimmer in weiß-blau, sowie ein getrennt begehbare WC befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss.

Über die großzügige Holzterasse hinauf, gelangen Sie in den ersten Stock, es erwartet Sie ein perfekter Stauraum als Zwischenstück der zwei weiteren Zimmer.

Linkerhand ein sehr großes Zimmer, durchaus auch als zweites Wohnzimmer nutzbar und rechterhand ein kleineres Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer mit WC und Dusche darf natürlich hier nicht fehlen. Und auch hier sind helle, freundliche Räume selbstverständlich, die gegenwärtigen Dachschrägen strahlen Gemütlichkeit aus.

Und jetzt geht's hinunter in den tiefen Keller.

Zuvor gleich angemerkt, benötigt dieser Keller wohl die größte Aufmerksamkeit. Grundsätzlich voll unterkellert, findet man hier drei Räume in unterschiedlichen Größen vor. Zumindest ein Raum setzt eine höhere Feuchtigkeit ab, realistisch gesehen ist eine Trockenlegung sicherlich angebracht, aber durchaus machbar und danach wird es eine Freude für Sie sein, so viel Platz noch zusätzlich verwenden zu können – denn ein Haus kann nie zu groß sein....

Das Haus selbst weist sonst einen guten Gesamtzustand auf, sicherlich ist das Eine oder das Andere noch zu optimieren, aber generell finden Sie hier eine tolle Gelegenheit zu einem guten Preis Ihrer Familie ein ansprechendes Heim zu bieten.

Die eigene Garage wartet auf Ihr Auto oder Ihr Motorrad und ein kleines Gartenhaus auf Rasenmäher und Co. Hier können Sie sich austoben und schalten und walten, wie immer es Ihnen zumute ist.

Auch die Lage bietet große Vorteile mit einer guten Infrastruktur, mit der Nähe zum G3 Einkaufszentrum sind Sie in Windeseile mit allem ausgestattet.



RE/MAX[®] Magic

Rufen Sie mich an, ich freue mich schon Ihnen diese Lucky 13 persönlich zeigen zu dürfen.

Der Preis: € 549.000,--

Ausstattung

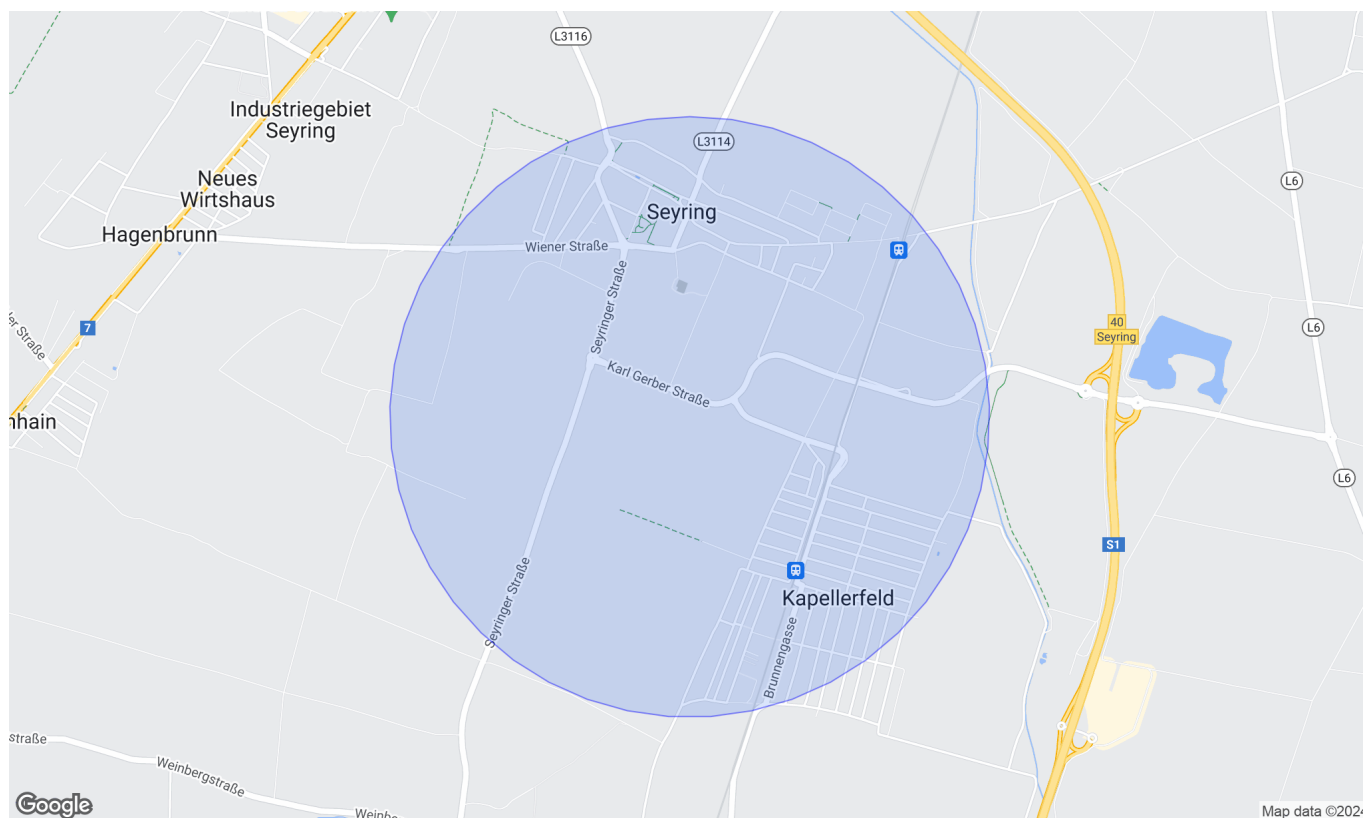
Fliesen, Laminat, Teppichboden, Gas, Einbauküche, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Wasch- / Trockenraum, Seniorengerecht, Räume veränderbar, Gartennutzung, Toilette, Fertigteil, Massiv, Kunststofffenster, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick



Lage

Kapellerfeld

2201 Gerasdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	3.000 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	6.000 m
Krankenhaus	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	3.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	5.500 m
U-Bahn	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.500 m
Höhere Schule	8.000 m

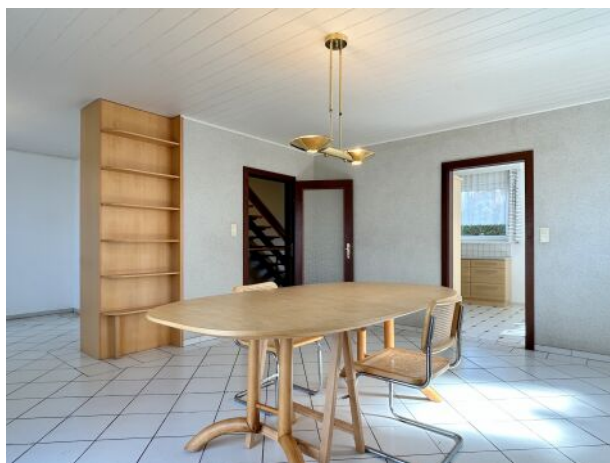
Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

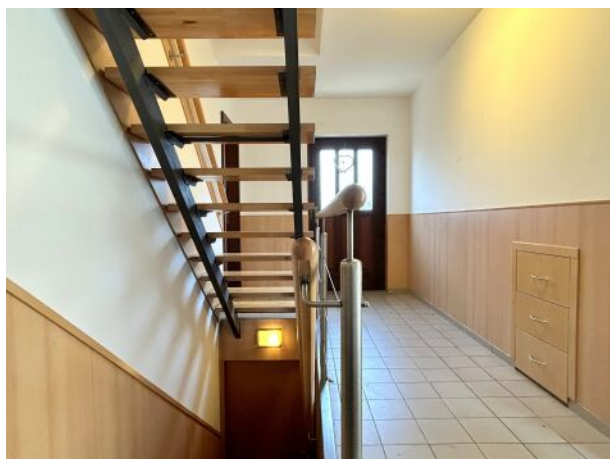


RE/MAX[®] Magic





RE/MAX[®] Magic





RE/MAX[®] Magic





RE/MAX[®] Magic



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5



RE/MAX[®] Magic



ca. m. 0 1 2 3 4 5



