

Exposé

Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien (Oberlisse)

**Erstbezug: Barrierefreier Bungalow am nördlichen
Stadtrand von Wien mit großem Garten**



Objekt-Nr. OM-404308

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Erwin Niedermayer

2201 Gerasdorf bei Wien (Oberlisse)
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2025	Mietsicherheit	7.000 €
Grundstücksfläche	564,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	97,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Zuhause in ruhiger Umgebung, im Grünen und doch nur einen Katzensprung von Wien entfernt?

In Gerasdorf-Oberlisze, am nördlichen Stadtrand von Wien in einer ruhigen Siedlung mit Einfamilienhäusern gelegen, erwartet Sie ein 2025 erbauter heller, barrierefreier Bungalow.

Auf knapp 100 Quadratmetern Wohnfläche finden – dank perfekter Raumaufteilung - ein Wohn-/Esszimmer, eine halb offene Küche, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei weitere Zimmer, zwei Bäder mit WC sowie ein Technikraum Platz.

Der Bungalow verfügt bereits über eine Einbauküche (mit Elektrokochfeld und Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle mit Grill, Geschirrspüler und Kühlgefrier-Kombination, alle Geräte von SIEMENS), im Technikraum sind – neben der Wärmepumpe - ein Waschvollautomat und ein Wäschetrockner untergebracht.

Im Winter bietet die Fußbodenheizung gleichmäßige Wärme, im Sommer sorgen die Klimaanlage sowie die an allen Fenstern angebrachten Außenjalousien für eine angenehme Kühle.

Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangen Sie auf die große südostseitige Terrasse, die mit einer Markise beschattet werden kann.

Der ca. 500 m² große Garten lädt zum Sonnenbaden und Spielen ein. Eine kleine Gartenhütte bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Dank Bewässerungsanlage und Mäherbother ist die Pflege des Rasens ein Kinderspiel.

In wenigen Minuten erreichen Sie den Gerasdorfer Badeteich sowie den Marchfeldkanal, ein beliebtes Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer.

Ins Stadtzentrum von Wien nehmen Sie am besten die öffentlichen Verkehrsmittel, die U-Bahn-Station Leopoldau ist mit dem Auto und mit dem Fahrrad leicht erreichbar.

Sind sie neugierig geworden und möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Haustiere auf Anfrage

Lage

Ruhige Lage am Stadtrand von Wien. Öffentlich gut angebunden. 2 km zur U-Bahn ins Stadtzentrum.

Erholungsgebiete wie den Marchfeldkanal und ein natürlicher Badeteich befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Entfernungen

Supermarkt – 900 m

Bäckerei – 950 m

Einkaufszentrum CITYGATE - 3.9 km

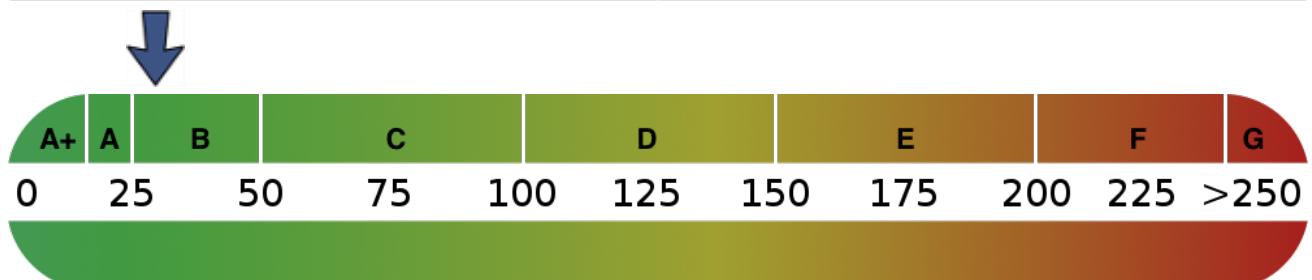
Arzt – 900 m
Apotheke – 900 m
Krankenhaus – 5,8 km
Kindergarten – 600 m
Volksschule – 600 m
Mittelschule – 1 km
Gymnasium – 2,8 km
Bank – 250 m
Post – 800 m
Busstation – 150 m
U-Bahn Station Wien U1 Leopoldau – 2 km
Autobahnanschluss – 4 km
Gerasdorfer Badeteich – 1,4 km
Marchfeldkanal – 1,4 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse

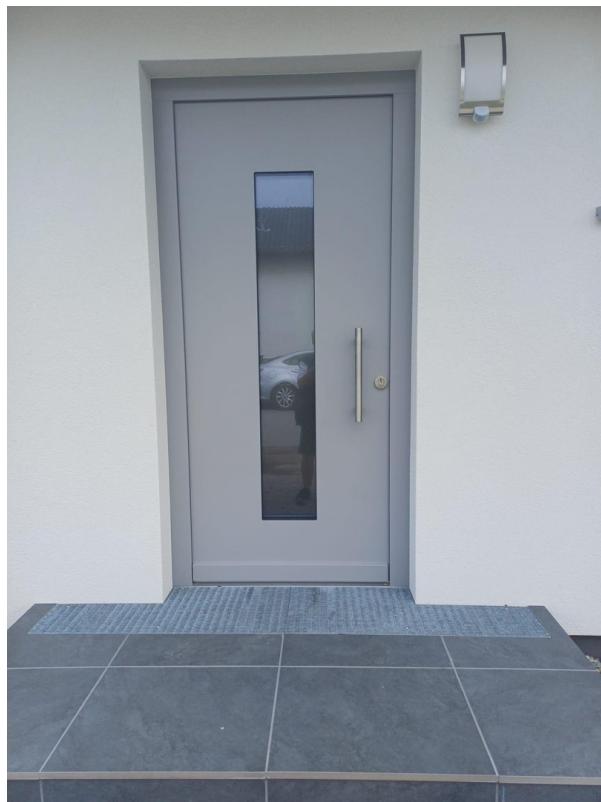


Hinteransicht mit Gartenteil

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangstüre

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Bad



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schrankraum



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1 Walk-In-Dusche



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2 mit Duschkabine

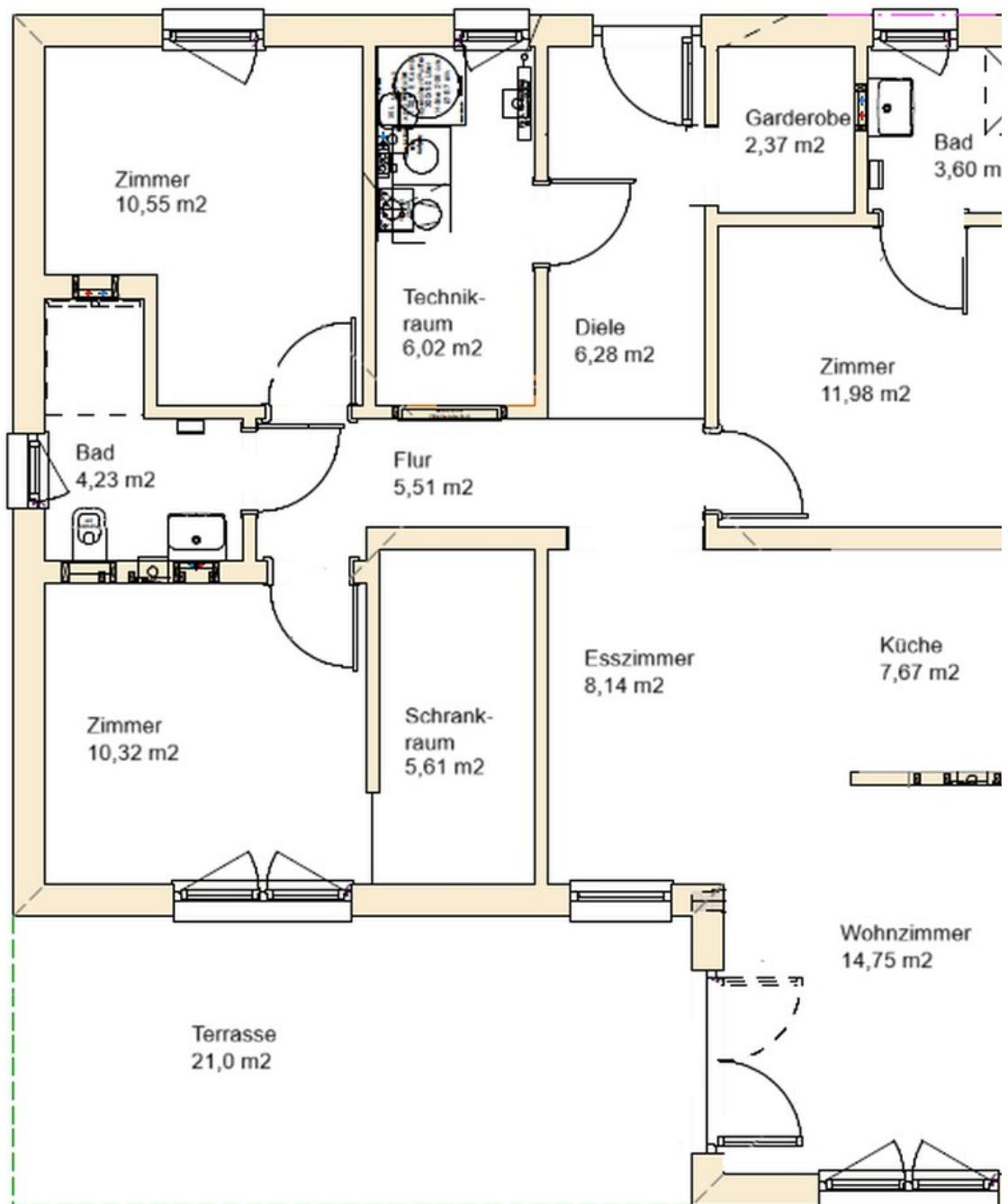


Technikraum mit WaMa&Trockner



Gartenhütte

Exposé - Grundrisse



Grundriss