

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien

**Neubau-Einfamilienhaus in Gerasdorf bei Wien - nur 50m zur Wiener Stadtgrenze!**



Objekt-Nr. OM-421867

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

2201 Gerasdorf bei Wien  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neu gebautes, belagsfertiges Einfamilienhaus (Erstbezug) in absoluter Toplage: Gerasdorf bei Wien – Oberlisse, nur 50 Meter von der Wiener Stadtgrenze entfernt! Die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und idealer Anbindung an die Stadt.

### Lage & Infrastruktur

- Nur wenige Schritte zur Wiener Stadtgrenze
- Wiener Buslinie 32A in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar – in 5 Minuten bei der U1 Leopoldau
- Ärztezentrum und Apotheke nur ca. 300 m entfernt
- Ruhige, familienfreundliche Siedlung mit hoher Lebensqualität

### Das Haus im Überblick

- Ziegelmassivbau mit hochwertigen Wienerberger-Ziegeln
- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen
- Grundstück: ca. 270 m<sup>2</sup>
- Neubau (2025) – belagsfertig, auf Wunsch auch schlüsselfertig möglich
- Erstbezug

### Erdgeschoß:

- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten
- 1 Zimmer (ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer)
- Badezimmer mit WC
- Technikraum
- Abstellraum

### Obergeschoß:

- 3 helle Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Fenster

### Außenbereich:

- 2 PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- Gartenbereich mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

### Technische Ausstattung & Highlights

- Effiziente Luftwärmepumpe von Vaillant
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Moderne Premium-Fenster aus Österreich von der Firma Josko
- Alle Fenster sind mit außenliegendem, elektrisch bedienbarem Sonnenschutz in Form von Raffstores (Wohnküche und Zimmer EG) bzw. Rollos ausgestattet.

■ Alle Fenster sind mit Insektenschutz ausgestattet

■ Vorbereitung für Photovoltaikanlage

■ Vorbereitung für Klimaanlage - Das Objekt ist vollständig für die Installation einer Klimaanlage vorbereitet, inklusive kompletter Verrohrung

■ Vorbereitung für E-Ladestation

Energieausweis

HWB 42,0 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieklasse B

EEB 33,5 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,7-Energieklasse A+

Die Fertigstellung befindet sich in der Endphase und ist voraussichtlich im Frühjahr 2026 abgeschlossen.

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



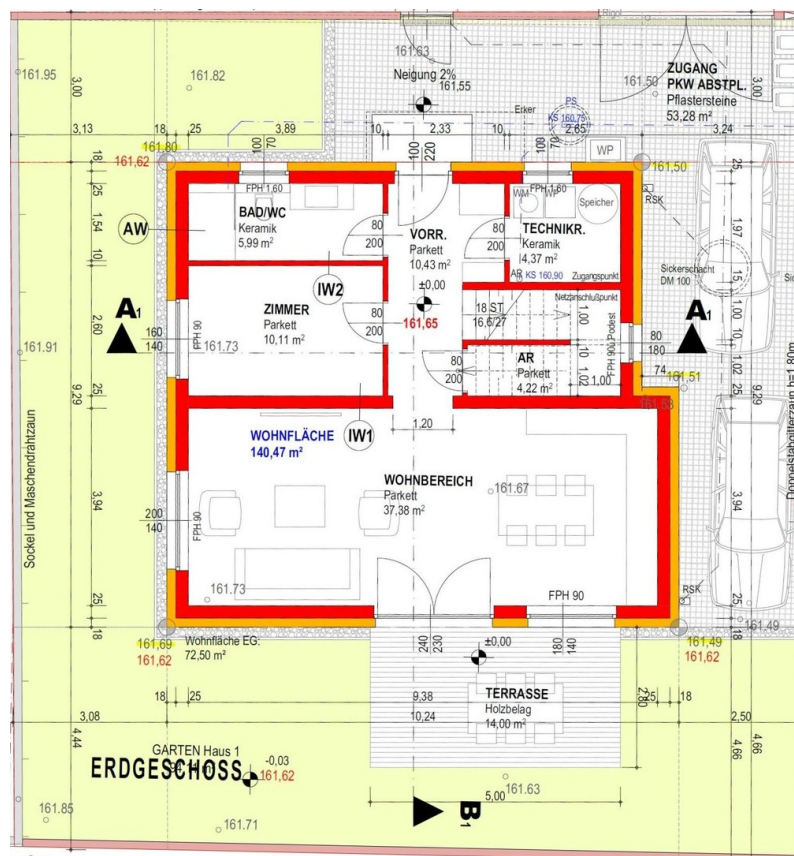


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

