

Energieeffiziente, supercoole Architekten-Villa mit exklusiver Ausstattung am Wiener Stadtrand

2201 Gerasdorf bei Wien, Villa zum Kauf

Objekt ID: 116



Wohnfläche ca.: **332,40 m²** - Zimmer: **7**



Energieeffiziente, supercoole Architekten-Villa mit exklusiver Ausstattung am Wiener Stadtrand

Objekt ID	116
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	2201 Gerasdorf bei Wien Niederösterreich
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	332,40 m²
Nutzfläche ca.	454,40 m²
Kellerfläche ca.	111,38 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	91,98 m²
Gartenfläche ca.	300 m²
Grundstück ca.	562 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Separate WC	4
Balkone	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	28,53 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,62 (Klasse A+)
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Alarmanlage, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Nord, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Flachdach, Fliesenboden, Garage, Garten,



Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert,
Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Pissoir, Rollladen,
Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse,
Überwachungskamera, Wellnessbereich

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **architektonisch hervorstechende, moderne und hochwertig ausgestattete Villa** in ruhiger, **exklusiver Lage in der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien**. Die Liegenschaft umfasst das **2022 erbaute und voll unterkellerte Wohnhaus**, den **südseitig liegenden Garten** mit einladender **Terrasse** sowie eine **großzügige Doppelgarage**. Das Haus ist durchgehend mit hochwertigen Materialien ausgestattet und lässt keinerlei Wünsche offen. Die Architektur ist avantgardistisch und außergewöhnlich - für Menschen die das Besondere lieben und nicht "von der Stange" kaufen wollen.

Wenige Schritte führen vom Gartentor zum Eingang des Hauses, das man selbstverständlich auch mittels direktem Zugang aus der **Garage** kommend betreten kann. Das einladende, **offene Entrée** führt vorbei an **Gästezimmer, Abstellraum und Toilette** in den **großzügigen Wohn- Essbereich** mit der vollausgestatteten und keine Wünsche offen lassenden **Markenküche** - dieser ca. **74 m² große Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **südseitigen Terrasse** und dem **gepflegten Garten** bildet das "Herz" dieses exklusiven Wohnhauses.

Über die freischwebende, mit Glasgeländer ausgestattete Treppe gelangt man in den offenen Vorraum-Bereich des **ersten Obergeschosses**. Dieses beinhaltet **zwei zentral begehbare Schlafzimmer** mit direktem **Zugang zum ca. 39 m² großen, südlich gelegenen Balkon**, ein gleich nebenan liegendes, **großes Badezimmer**, eine **separate Toilette** sowie ein **funktionelles Arbeitszimmer** mit angeschlossenem kleinen **Balkon**. Ein weiterer ca. 24 m² großer Teil dieses Geschosses ist als zukünftiger **Wellnessbereich** sowie teilweise als **Hauswirtschaftsraum** vorgesehen - die Vorbereitung für Sauna bzw. Dampfbad ist bereits vorhanden.

Das **zweite Obergeschoss** für sich alleine könnte schon eine eigene kleine Wohnung darstellen. Hier befinden sich neben dem ca. **25 m² großen Master-Bedroom** mit Zugang zum kleinen **Balkon**, ein **großzügig dimensionierter Schrankraum**, eine weitere **separate Toilette** und zu guter Letzt ein ca. **17 m² großes Badezimmer** mit "Wellness-Faktor" - **Whirlpool-Badewanne** und **Walk-In-Dusche** inklusive.

Im **Untergeschoss** bzw. im Keller des Hauses ist neben dem **Technik-** und einem **Lagerraum** noch ein eigener, riesiger **Entertainment-Bereich mit Video-Beamer** und **viel Platz für Fitness und Sport** untergebracht. Eine weitere **separate Toilette** ist auf dieser Ebene ebenso vorhanden..

Der großteils **südseitig ausgerichtete, gepflegte Garten** mit einer ca. **45 m² großen Terrasse** rundet dieses exklusive Angebot perfekt ab und bietet ausreichend Platz für Spiel, Spaß und Erholung.

Fakten & Daten

- exklusive Grünruhelage
- 562 m² Grundstücksfläche
- ca. 300 m² südseitiger Garten mit ca. 44 m² großer Sonnenterrasse
- ca. 296 m² Wohnnutzfläche
- ca. 111 m² Kellerfläche davon ca. 74 m² Entertainment-Bereich
- ca. 74 m² großer Wohn- Essbereich
- Designer-Einbauküche mit Kücheninsel, Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug & Weintemperierschrank
- separate Speis



- vier Schlafzimmer davon ein 25 m² großer Master-Bedroom mit Balkon
- ca. 14 m² große(r) Garderobe / Schrankraum
- zwei großzügige Badezimmer mit Walk-In Dusche, Badewanne/Whirlpool und Doppelhandwaschbecken
- Gästezimmer mit En-Suite-Badezimmer
- vier separate Toiletten
- Arbeitszimmer mit Balkon
- Abstellraum
- Lagerraum
- ca. 24 m² großer Wellnessbereich mit Vorbereitung Sauna & Hauswirtschaftsraum
- ca. 40 m² große Doppelgarage
- Liftschacht
- Technikraum

Ausstattung

- hochwertige **Parkettböden** im gesamten Wohnbereich
- exklusive **Feinsteinzeug-Ausstattung** in den Nassräumen
- hochwertige, vollausgestattete **Designerküche** der Marke **next125**
- Küchengeräte der Marken **Siemens**, **Liebherr** und **Falmec**
- exklusive Sanitärausstattung der Marken **Duravit** und **Bette**
- elektrische Raffstores
- Isolierverglasung
- Zentralheizung der Marke **Hoval** / Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe / Solaranlage
- Photovoltaik-Anlage mit 15 kWp Leistung sowie zusätzlich 15 kW Speicher
- Klimaanlage
- Kamin
- Alarmanlage mit 360° Video-Überwachung
- Video-Beamer
- SAT-Anlage
- automatisches Garagentor
- Bewässerungsautomatik im Garten

Lage und Infrastruktur

Das exklusive Einfamilienhaus befindet sich in bester Grünruhelage in 2201 Gerasdorf bei Wien. Die Stadtgemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an die nahe Bundeshauptstadt Wien. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie Kindergarten, Schulen und ärztliche Versorgung in Geknähne. Das G3 Shopping Resort bietet mit über 140 Shops ein attraktives Einkaufserlebnis für Alt und Jung.

Im nahen Umland bestehen vielerlei Freizeitmöglichkeiten für Radausflüge, Badespaß oder eine Runde Golf auf der größten Golfanlage Wiens im Golfclub Wien-Süßenbrunn.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr Anbindung an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2 und in weiterer Folge Süd-Ost-Tangente A23 über die Seyringer Straße und die B229 in ca. 6,5 km Entfernung oder umgerechnet 10 Fahrminuten.



Hervorragende Zug- und Schnellbahnverbindungen (S2, R2) am Bahnhof Gerasdorf in ca. 1,6 km Entfernung oder am Bahnhof Wien-Süßenbrunn (S1, R1, REX1) in ca. 2,2 km Entfernung.

U-Bahn U1 Station Leopoldau in ca. 3 km Entfernung - ab Ende 2023 mittels Rad- und Fußweg direkt zu erreichen.

Haltestelle der Bus-Linie 32A in ca 1,6 km Entfernung.

Sonstiges

Die laufenden monatlichen Energiekosten für das Verkaufsobjekt bewegen sich trotz der großen Dimension des Hauses derzeit zwischen € 100,00 und € 150,00.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m



Post <500m
Polizei <500m

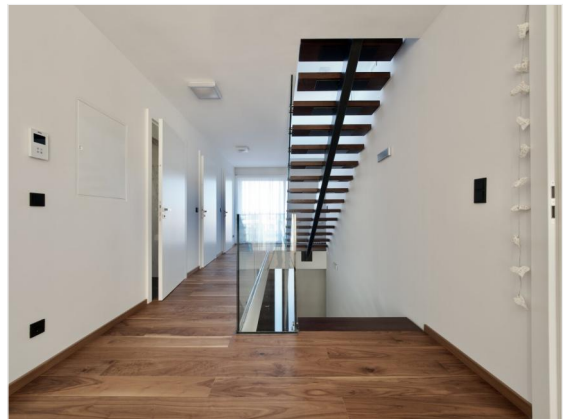
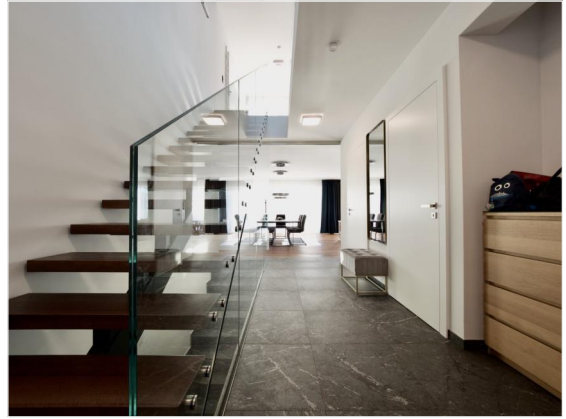
Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

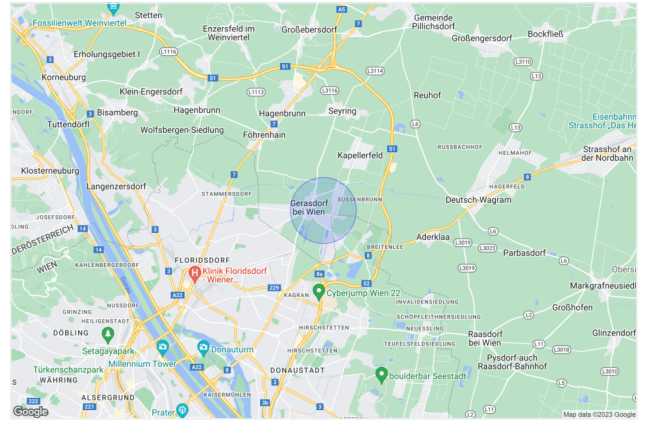
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







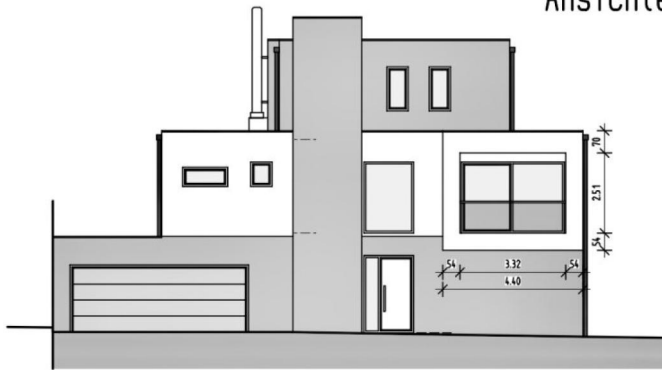




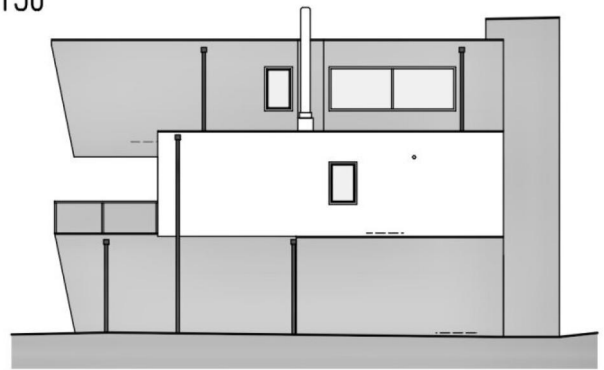
Grundriss

Grundriss

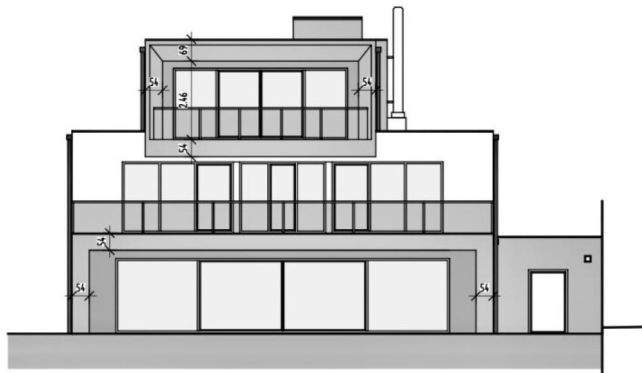
Ansichten 1:150



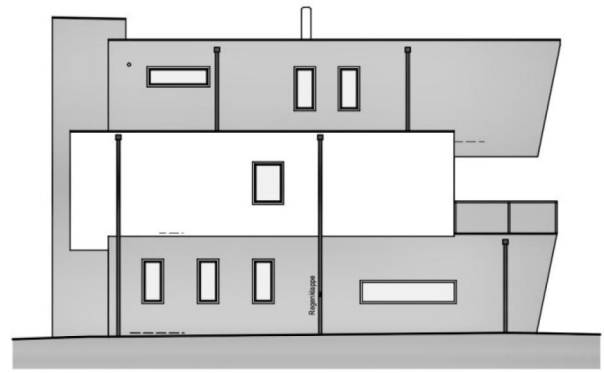
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

