



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Bauer**

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



## Charmantes Sanierungsprojekt in Gerasdorf/ Kapellerfeld!

Datum: 16. 09. 2024



### Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9023
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Korneuburg
<b>Ort:</b>	Gerasdorf
<b>Nähe:</b>	Gerasdorf bei Wien
<b>Beziehbar ab:</b>	3 Monate nach KV

### Kosten

**Kaufpreis:** € 375.000,00

### Flächen

### Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, die jeweils eine Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup> umfassen.

Der sanierungsbedürftige Zustand ermöglicht es Ihnen, Ihre eigenen Wohnräume zu verwirklichen und das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Das Gesamtgrundstück erstreckt sich über ca. 500m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz. Weiters ist eine Garage für Ihr Fahrzeug oder ein zusätzliches Lager vorhanden.

Die Lage des Hauses ist optimal: Nur 5 Minuten Fußweg zur Bahnstation machen es ideal für Pendler. Kindergarten und Volksschule sind ebenfalls in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, was die Immobilie besonders familienfreundlich macht.

Darüber hinaus sind es nur 10 Minuten Fahrzeit nach Wien, sodass Sie die Vorteile der Stadt und die Ruhe des Stadtrands



<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	498,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	2
<b>WC's:</b>	2

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Etagen gesamt:</b>	1
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,
<b>Zustand:</b>	Befriedigend

## Ausstattung

<b>Stellplätze in Garage:</b>	1,00
<b>Unterkellert:</b>	Nein
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>	Ja

## Heizung

<b>Einzelofenheizung:</b>	Ja
<b>Kamin:</b>	Ja

genießen können. Ein Lebensmittelgeschäft, eine Trafik, ein praktischer Arzt sowie Sportplätze sind ebenfalls vorhanden.

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: [norbert.bauer@smkimmo.at](mailto:norbert.bauer@smkimmo.at)

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://WWW.SMKIMMO.AT)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/details/9023](http://smkimmo.at/immobilien/details/9023)





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



## SMK Immo Treuhand GmbH

Lieber gleich zum Experten!  
Über 22 Jahre Immobilien-Erfahrung



Wie hoch ist der Wert Meiner Immobilie?

Wie viel ist meine Immobilie wert? Mit über 22 Jahren Immobilien-Erfahrung garantiert der beste Experte, wenn es um Ihren Immobilienverkauf geht!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand <sup>GmbH</sup>

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

