

Wiener Straße, 2201 Kapellerfeld | Haus | Objektnummer: 1571

# Attraktives Einfamilienhaus mit Pool und Gartenparadies in Kapellerfeld bei Wien - Wohlfühloase pur für die ganze Familie!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

## Attraktives Einfamilienhaus mit Pool und Gartenparadies in Kapellerfeld bei Wien - Wohlfühloase pur für die ganze Familie!



### Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Kapellerfeld, einem Ortsteil von Gerasdorf, mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung nur ca. 2km vor Wien. In unmittelbarer, größtenteils fußläufiger Umgebung, befindet sich Supermarkt, S-Bahn Station, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Tennisplätze, Reitsportzentrum, Tanzschule, Badeteich Gerasdorf und der Fußball Club.

### Beschreibung

#### **Attraktives Einfamilienhaus mit Pool und Gartenparadies in Kapellerfeld bei Wien - Wohlfühloase pur für die ganze Familie!**

Das im Jahr 2011 hochwertig errichtete Einfamilienhaus erstreckt sich über eine großzügige Fläche von insgesamt ca. 247m<sup>2</sup>, über zwei Wohnebenen mit Keller, auf einer ca. 781m<sup>2</sup> großen Liegenschaft mit einem top gepflegten Garten und verschiedenen Ruhebereichen und Pool - Area. Ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Mit insgesamt 5 bis 6 Zimmern, 3 Bädern gibt es genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Aufteilung des Hauses ermöglicht ein harmonisches Miteinander und gleichzeitig ausreichend Privatsphäre für jeden Bewohner. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien gebaut - Holzfenster mit 4fach Verglasung, Holzriegelbauweise, Keller Dichtbeton - verfügt über ausgezeichnete Heizwerte, angenehme Raumhöhen, teilweise Klimaanlage im OG und wird über eine Pellet Zentralheizung versorgt:

#### Erdgeschoss ca.79m<sup>2</sup>:

- Eingangsbereich - zentral, mit Aufgang in das Obergeschoss und Abgang in das Untergeschoss
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche - hochwertig ausgestattet, mit gemütlicher Sitzecke und Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- Süd - Terrasse ca. 20m<sup>2</sup> mit hochwertigem, variablem, elektrischem Sonnenschutzsystem

- Gästetoilette, Bad - mit Dusche
- Garderoberraum

Obergeschoss ca.74m<sup>2</sup>:

- Vorraum - zentral
- Zimmer - Ausgang zum Südbalkon, Klima
- Zimmer - Ausgang zum Südbalkon, Klima
- Zimmer - französisches Fenster
- Bad - großzügig mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- Toilette

Untergeschoss ca. 94m<sup>2</sup> RH ca. 2.50m:

- Gang - zentraler Zugang
- Hobbyraum ca. 26m<sup>2</sup>
- Bad - Eckbadewanne, Waschbecken
- Toilette
- Wirtschaftsraum - Waschküche
- Werkstatt und Heizkessel - Pelletheizung
- Pelletslager - Vorratsspeicher ca. 1-2Jahre
- Abstellraum

Garten ca. 670m<sup>2</sup>:

- Pool - großzügig mit Terrasse
- Terrasse 1; Süd - Terrasse ca. 20m<sup>2</sup> mit hochwertigem, variablem, elektrischem Sonnenschutzsystem
- Terrasse 2; Nordwestbereich des Gartens, reichlich Platz, mit eigenem Brunnen für die Gartenbewässerung, Relaxbereich, kleinem Teich mit Wasserlauf, Gerätehaus

Garage:

- Pkw Stellplatz

Abstellplatz:

- Pkw Stellplatz

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Kapellerfeld , einem Ortsteil von Gerasdorf, mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung nur ca. 2km vor Wien . In unmittelbarer, größtenteils fußläufiger Umgebung, befindet sich Supermarkt, S-Bahn Station, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Tennisplätze, Reitsportzentrum, Tanzschule, Badeteich Gerasdorf und der Fußball Club. Die idyllische Umgebung bietet Ihnen die Möglichkeit, dem hektischen Alltag zu entfliehen und inmitten der Natur zur Ruhe zu kommen. Genießen Sie den Blick auf die grüne Umgebung und den Fernblick in die umliegende Landschaft. Gleichzeitig sind Sie jedoch auch schnell in der pulsierenden Stadt Wien, die mit ihrer kulturellen Vielfalt und zahlreichen Freizeitangeboten begeistert.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 781 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 153 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Nutzfläche:	ca. 247 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Gartenfläche:	ca. 670 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	Ruhelage
Kellerfläche:	ca. 94,12 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Terrassenfläche:	ca. 40 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2011
Balkonfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Zimmer:	5	HWB:	42 kWh/m <sup>2</sup> a
Bäder:	3		
WCs:	3		
Abstellräume:	1		
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Balkone:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	2		

## Ausstattung

Befuerung:	Pellets	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Swimmingpool

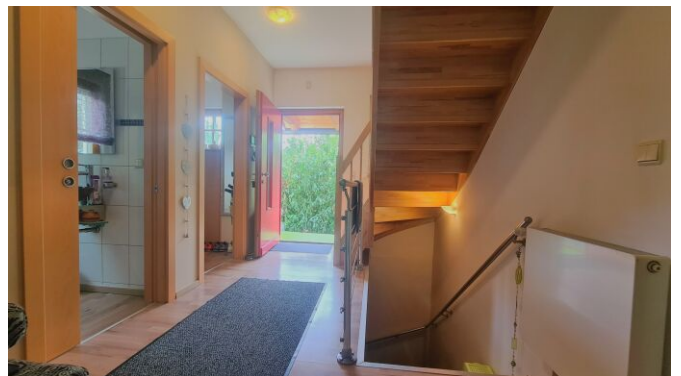
## Preisinformationen

Kaufpreis:	938.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos









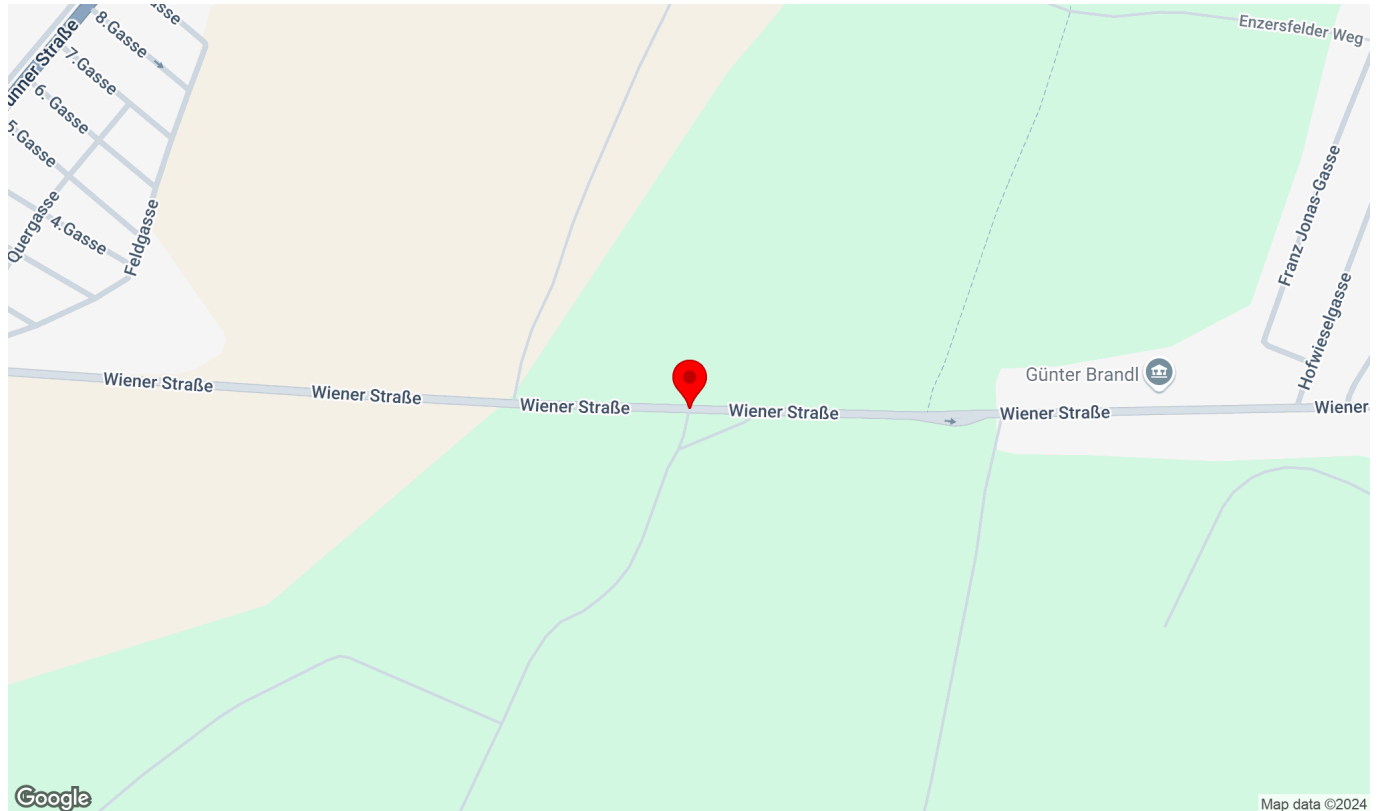






## Lage

Wiener Straße, 2201 Kapellerfeld



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	750 m
Apotheke	4.250 m
Klinik	6.750 m
Krankenhaus	6.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.250 m
Bäckerei	1.750 m
Einkaufszentrum	1.750 m

### Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	5.750 m
U-Bahn	6.250 m
Bahnhof	1.750 m
Autobahnanschluss	2.000 m

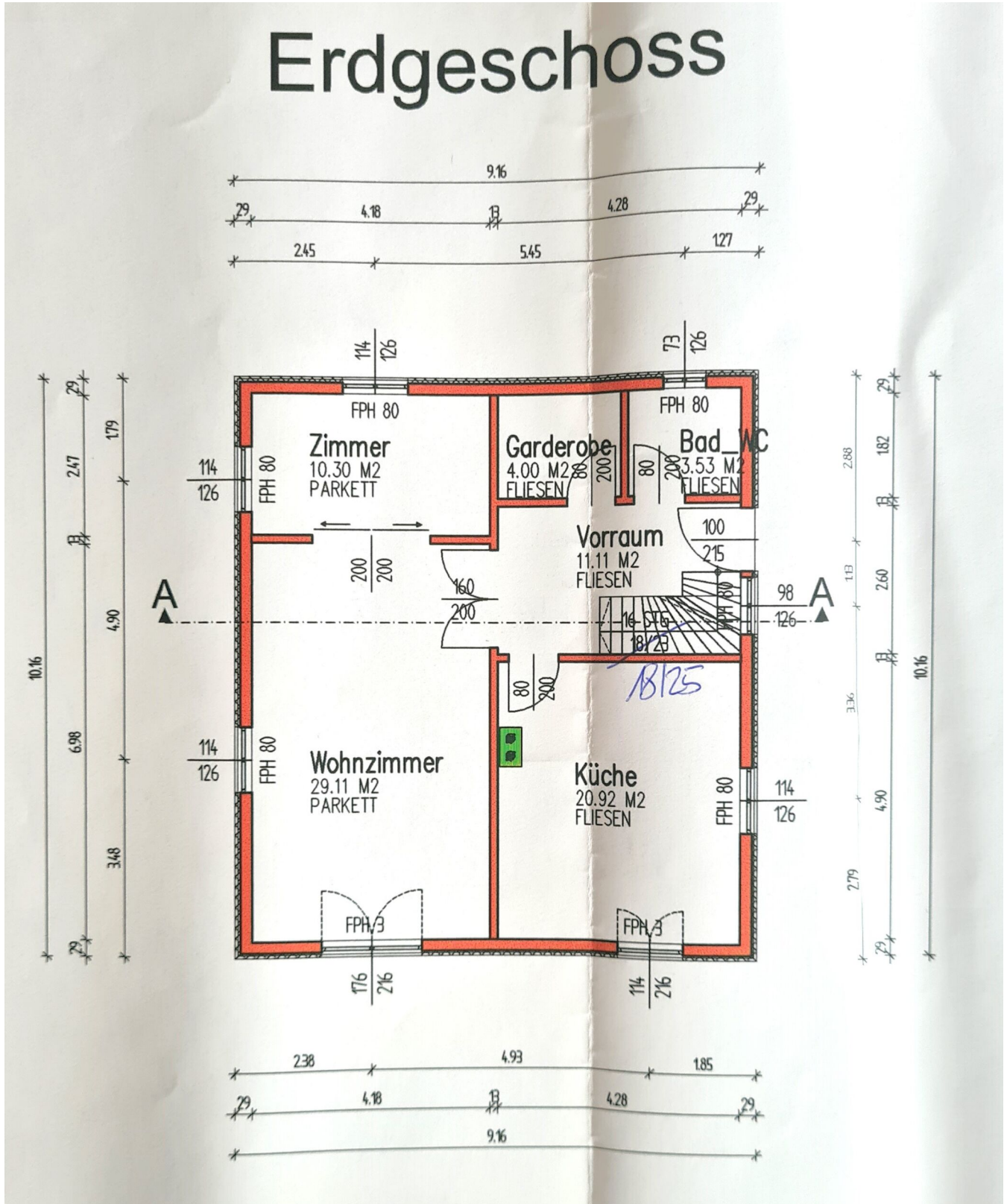
### Kinder & Schulen

Kindergarten	2.500 m
Schule	500 m
Universität	6.250 m
Höhere Schule	9.500 m

### Sonstige

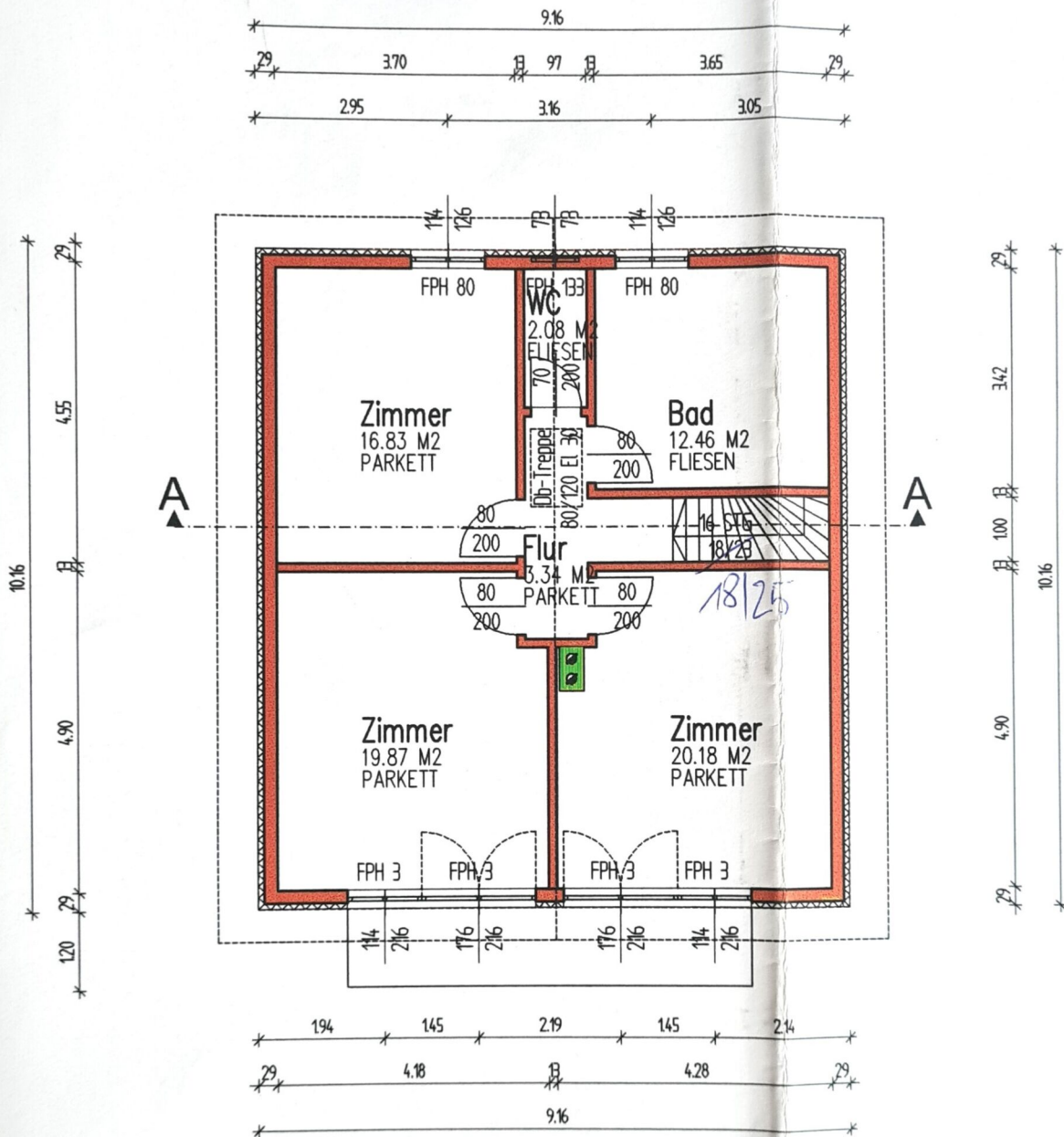
Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.500 m
Polizei	4.250 m

Plan



Plan

# Obergeschoss



Plan

