



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 53195

erstellt am : 07.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

2230 Gänserndorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 214.95m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 214.95m<sup>2</sup>

Grundfläche: 214.95m<sup>2</sup>

## Koffer packen einziehen! 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche! Garten mit Pool!



Zum Verkauf gelangt ein attraktives Einfamilienhaus mit sehr großzügigen Räumen in absoluter Ruhelage in Gänserndorf-Süd nur 15 km von Wien entfernt. Absolute Besonderheit stellt die großzügige Wohnfläche mit rund 215 m<sup>2</sup> dar. Weitere rd. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen die Garage mit direktem Zugang in den Garten. Der südostseitige, großzügige Garten mit riesiger Terrasse und Swimmingpool mit Überdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet ? auch sämtliche Innenwände. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Ausstattung des Einfamilienhauses wider:

Vollwärmeschutzfassade  
Ziegelmassivbauweise - auch Innenwände!  
Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung  
elektrische Außenrollläden sowie integrierte Insektenschutzgitter  
Heizung über Luftwärmepumpe vom Hersteller Hoval  
Fußbodenheizung in allen Räumen  
fertige Außenanlagen: Pflasterungen, Terrasse,...  
Swimmingpool inkl. Poolüberdachung  
Jedes Zimmer mit TV-Anschluss  
Vorbereitung für Klimaanlage

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG:

großzügiger Vorraum  
Büro/Garderoberaum/Zimmer  
Gäste-WC  
2 Abstellräume  
Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
Badezimmer  
Schrankraum

OG:

Vorraum  
3 großzügige Schlafzimmer (jeweils rd. 23 m<sup>2</sup>)  
2 Schrankräume/Büros/Kabinetts (rd. 7 und 9m<sup>2</sup>)  
separates WC  
Badezimmer

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild!

Lage

Der Ort Gänserndorf Süd befindet sich nur 12 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Innerhalb von Gänserndorf Süd genießt dieses Haus eine sehr gute Lage. Die Gegend ist sehr grün, familienfreundlichen und ruhig.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien ist mit dem Auto in nur 10 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten erreichbar und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten und ist damit für Pendler bestens geeignet.

Mit der Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... -Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3) ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar.

Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiteres weisen wir hiermit auch auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 214.95m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 214.95m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 214.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.66m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at