

Inserat ID: 195464

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße:

2230 Gänserndorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

[hanna.herzenstein@schantl-ith.at](mailto:hanna.herzenstein@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 329.81m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 622.9m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2105m<sup>2</sup>

## Traumhafter Bungalow mit Indoor-Pool, Weinkeller & großem Garten auf Eigengrund



Exklusive Villa in Toplage von Gänserndorf ? beeindruckende Architektur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich großes Grundstück!

Diese Villa ist ein echtes Unikat ? selten in Größe, Ausstattung und Lage. Sie bietet Raum für Leben, Arbeiten und Genießen auf höchstem Niveau. Ein exklusives Refugium für alle, die das Besondere suchen ? zu einem außergewöhnlich attraktiven Preis.

Die außergewöhnliche Villa vereint zeitlose Eleganz, Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort ?

in einer der begehrtesten Wohngegenden Gänserndorfs. Das Anwesen wurde ursprünglich 1972 errichtet und in den 1980er Jahren stilvoll erweitert. Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 2.105 m<sup>2</sup> bietet es eine Wohnfläche, die Raum für alle Lebensentwürfe schafft ? von repräsentativem Wohnen über Homeoffice bis hin zu Wellness und Freizeitgestaltung im eigenen Haus.

Ihr Wohntraum auf einer Ebene ? das Erdgeschoss (ca. 454,85 m<sup>2</sup>) Großzügige Grundrisse, hohe Decken und lichtdurchflutete Räume schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl.

Ausstattung & Aufteilung:

Diele: 30,57 m<sup>2</sup>

Großzügiger Wohnbereich (62,70 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse: 62,70 m<sup>2</sup>

Eine eindrucksvolle Bibliothek/Arbeitszimmer ? Rückzugsort für Ruhe und Inspiration: 75,63 m<sup>2</sup>

Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche und Wohnzimmer, mit Terrassenausgang: 26,27 m<sup>2</sup>

Küche: 18,52 m<sup>2</sup> + Abstellraum für die Küche

4 Schlafzimmer: 12,60 m<sup>2</sup> / 12,60 m<sup>2</sup> / 15,00 m<sup>2</sup>, teils mit eigenem Bad und ein weiteres, kleines Schlafzimmer z.B als Gästezimmer mit eigenen WC

1 Arbeitszimmer (oder als Schlafzimmer) direkt beim Eingang 12,08 m<sup>2</sup>

Ein lichtdurchfluteter Wintergarten, zwischen Bibliothek und Swimmingpool, der den Wohnbereich harmonisch erweitert: 30,41 m<sup>2</sup>

Ein luxuriöser Indoor-Pool (4 x 8 m), 2022 modernisiert ? für ganzjährigen Badespaß

Badezimmer: 3

WCs: 4

Duschen: 3 (inkl. Sauna- und Poolbereich)

Terrassen: Nordterrasse 46,57 m<sup>2</sup> | Südterrasse 30,60 m<sup>2</sup>

## Großzügige und durchdachte Stauraumlösungen

Der stilvolle Keller (ca. 168,05 m<sup>2</sup>)

Auch der Untergeschossbereich überzeugt mit Komfort, Funktionalität und Stil.  
Ausstattung & Aufteilung:

Klimatisierter Weinkeller (16,38 m<sup>2</sup>) für edle Sammlungen

Sauna mit angrenzendem Bad und WC

Fitnessraum (27,49 m<sup>2</sup>)

Technik- & Schwimmbadraum (76,66 m<sup>2</sup>)

Heizraum (18,65 m<sup>2</sup>)

Zusätzlicher Kellerraum z.B als Hobbyraum oder Atelier (17,44 m<sup>2</sup>)

## Garten & Außenbereiche

Der weitläufige, liebevoll gepflegte Garten mit rund 1.487 m<sup>2</sup> Grünfläche bietet Privatsphäre, Ruhe und Raum für Entfaltung. Zwei großzügige Terrassen ? nach Norden und Süden ausgerichtet ? schaffen ideale Plätze für Sommerfeste, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Weitere Ausstattung:

Alarmanlage (2021 erneuert)

Gas-Zentralheizung

Garage (32,43 m<sup>2</sup>) für zwei Fahrzeuge, Dach 2023 erneuert

Großer Abstellraum (13,08 m<sup>2</sup>) angrenzend an die Garage + ein weiterer Abstellraum

Außenjalousien

Klimaanlage

## In einigen Räumen und Poolbereich Fußbodenheizung

Facts:

Grundstücksgröße: ca. 2.105 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: über 620 m<sup>2</sup>

HWB: 73 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 1,28

Kaufpreis: ? 995.000

Bezug: sofort möglich

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Eleganz, Weite und Atmosphäre dieser Traumvilla verzaubern.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 2105m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 329.81m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 622.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 73m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.28m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel:: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at