

Inserat ID: 58365

erstellt am : 30.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 685000€

Straße: Neuwaldheimgasse

2230 Gänserndorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

Wohnfläche: 171.52m²

Grundfläche: 502m²

***NEU* Einfamilienhaus mit 283 qm Rasenfläche!**



Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in ruhiger Lage und ausgezeichneter Ausstattung?

Dann sind Sie hier richtig!

Dieses Projekt besteht aus insgesamt 7 schlüsselfertigen Einfamilienhäusern nur - 15 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt!

Bereits 4 Häuser sind verkauft!

KEIN WOHNUNGSEIGENTUM! Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück!

Jedes Haus verfügt über rund 172 m² Wohnfläche und eine Doppelgarage. Die Grundstücke variieren zwischen 500 und 560 m².

Alle Häuser verfügen über eine rund 20 m² große Terrasse und einen 7 m² großen Balkon.

Die Häuser wurden in Massivbauweise errichtet. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich nicht nur in den durchdachten Grundrissen, sondern auch in der Ausstattung der Einfamilienhäuser wider:

Ausstattung:

Vollwärmeschutzfassade

3-fach isolierverglaste Kunststoff-ALU Fenster (innen weiß, außen in einem luxuriösen Beigegrau)
elektrische Raffstoren

Fußbodenheizung

Luft/Wasser Wärmepumpe (mit Kühlfunktion)

Vorbereitungen für eine PV-Anlage

am Haus gekoppelte Doppelgarage mit direktem Zugang

hochwertiger Eichenparkettboden der Marke Barlinek

Feinsteinzeugplatten auf der Terrasse und dem Balkon

Fertigrasen

Kaminanschluss!

Aufteilung der Grundrisse:

Alle Häuser sind vom Grundriss ident. Wenn man das Haus betritt findet man sich in einem rund 9 m² großem Vorraum wieder! Von hier aus gelangt man in das Gästebadezimmer mit Dusche und Toilette. Das großflächige Wohnzimmer mit Kaminanschluss verfügt über 50 m² und eine optisch getrennte Küche mit rund 15 m². Für mehr Stauraum wurde hier eine Speisekammer unter den Stiegen geplant. Durch das geräumige Wohnzimmer gelangt man in den traumhaften Garten. Dieser bietet eine rund 20 m² große Terrasse und einen außergewöhnlich großen Garten, wo in Zukunft auch ein Swimmingpool Platz finden würde. Im Obergeschoss findet man 4 Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen Hauswirtschaftsraum und eine separate Toilette! Das Elternschlafzimmer hat außerdem einen Zugang auf einen privaten Balkon!

Ein weiteres absolutes Highlight ist der Zugang in das Haus durch die Garage. So bleiben Sie auch an regnerischen Tagen trocken und genießen den Luxus eines immer warmen Autos. Auch hier hat man sich bei der Planung viele Gedanken gemacht. Man betritt von der Garage aus nämlich nicht sofort das Wohnzimmer sondern zuerst einen verfliesen Technikraum. Somit kann man hier ebenfalls eine kleine Garderobe einrichten und muss seine Schuhe und Jacke nicht jedes mal in den Vorraum bringen!

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 Projekt eine sehr gute Lage. Die Gegend ist sehr grün, familienfreundlich und ruhig.

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

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten erreichbar, 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.

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
<3.500m	Apotheke	<3.500m
Klinik	<4.250m	Kinder
<1.500m	Schule	<1.750m
Nahversorgung	Supermarkt	<1.500m
Bäckerei	<3.750m	Sonstige
Geldautomat	<2.750m	Bank
<2.750m	Post	
<3.500m	Polizei	<3.750m
Verkehr	Bus	<250m
Bahnhof	<2.750m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 502m²

Wohnfläche: 171.52m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 34.5m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 685000€

Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Stefanie

E-Mail: office@mast-immo.at