



Inserat ID: 64351

erstellt am : 28.05.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1195000€

Straße:

2230 Gänserndorf

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 228m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1509m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

## EINZIGARTIGE WOHLFÜHLOASE FÜR GARTENLIEBHABER



Diese herausragende Familienvilla in Gänserndorf Süd ist mehr als nur ein Zuhause - sie ist ein Lebensstil.

Diese exklusive Familienvilla in Gänserndorf Süd bietet mit einem Wintergarten, Pool und Schwimmteich auf einem großzügigen Grundstück viel Raum für Ihre Wünsche. Auf zwei Geschossen und ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie derzeit 4,5 Zimmer, eine hochwertige Tischlerküche mit modernen Geräten, ein großzügiges Wohnzimmer mit Heimkino, Klimaanlage und Kamin. Das Obergeschoss verfügt über einen begehbaren Schrankraum und Balkonzugang in

jedem Zimmer.

Der Keller ist ausgestattet mit Heizungsanlage, Warmwasserboiler, Entkalkungsanlage, Solaranlage sowie Hobbyraum mit Bar, Weinkühlschränken und Sauna. Der weitläufige Garten mit Schwimmteich, überdachtem Pool und Sitzbereich bietet ideale Möglichkeiten zur Entspannung.

Diese einzigartige Immobilie ist mehr als nur ein Haus ? sie ist ein Traum, der darauf wartet, von Ihnen gelebt zu werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel verzaubern. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Weitere Details, Exposé und Fotos erhalten Sie gerne auf Anfrage nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## KEYFACTS

Massivbauweise aus dem Jahr 2004  
Wohnfläche von ca. 230m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen  
Ausgebauter Keller mit rund 120m<sup>2</sup> inklusive Garage  
Hochwertige Ausstattung: Marmorböden, Klimaanlage, Photovoltaikanlage  
Heimkino, Alarmanlage mit Videoüberwachung, Loxone Smart Home  
Elektrische Außenrollläden, Zentralstaubsaugeranlage  
Komplette Hauselektrik 2019 erneuert und auf 380V erweitert  
Großzügige Tischlerküche im EG mit Dampfgarer, Bora-Abzugssystem  
Wohnzimmer mit Heimkino, Kamin und Klimaanlage  
Großer Gartenbereich mit Schwimmteich, überdachtem Swimmingpool, Jacuzzi und Bewässerungsanlage

## INFRASTRUKTUR

Die Volksschule und der Kindergarten befinden sich in einer Entfernung von etwa 900 Metern.

Einkaufsmöglichkeiten, wie der SPAR-Supermarkt, sind in 2 Autominuten erreichbar, während weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte in der Bezirkshauptstadt Gänserndorf in etwa 4-5 Autominuten zur Verfügung stehen.

Öffentliche Verkehrsanbindungen bestehen über die Buslinien 521, 524 und 551, die in Richtung Gänserndorf/Raasdorf und Deutsch-Wagram fahren. In Gänserndorf gibt es zudem Anbindungen an die S-Bahn-Linie S1 sowie Regionalzüge nach Wien.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unser ungebundener Finanzierungspartner, die NOVIUS Finance, vergleicht für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken. Für mehr Informationen besuchen Sie unseren Partner online unter [www.novius.at](http://www.novius.at) oder auch gerne telefonisch unter +43 1 997 16 22

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;4.000m Apotheke &lt;4.000m Klinik &lt;5.000m Kinder &lt; Schulen  
Kindergarten &lt;1.000m Schule &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei &lt;4.500m Sonstige  
Bank &lt;3.000m Geldautomat &lt;3.000m Post &lt;4.000m  
Polizei &lt;4.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1509m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 228m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro, Gas,

hwbwert: 54m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.03m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1195000€

Nebenkosten: 250€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)