

**'Renoviertes Zuhause im Herzen von  
Gaweinstal!'**



EFH\_2191 Gaweinstal

**Objektnummer: 1626\_26534**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2191 Gaweinstal
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,08
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

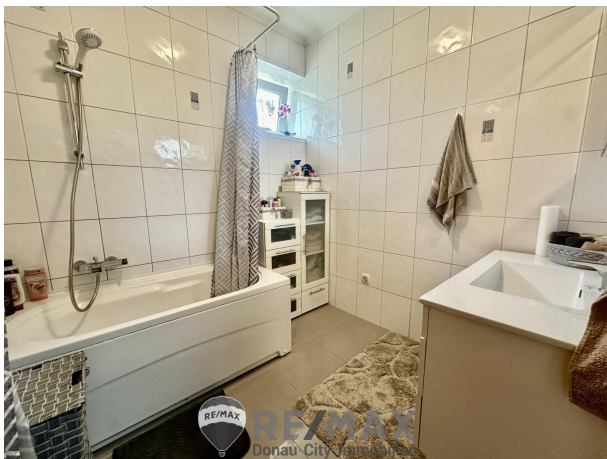


**Adi Balaj**

RE/MAX Favorit

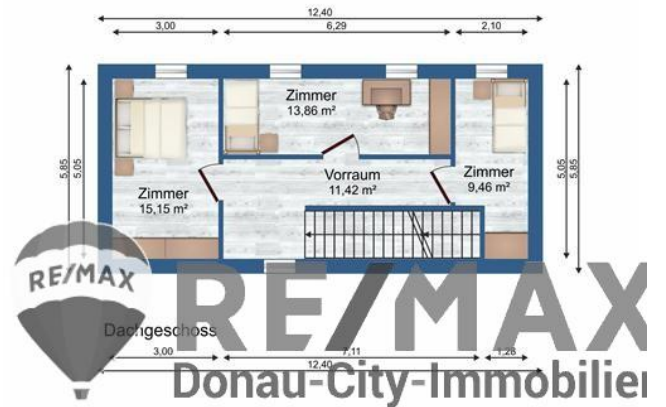
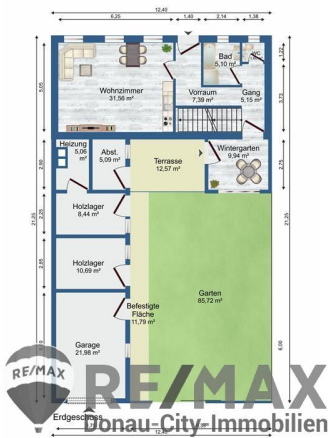














## Objektbeschreibung

“Renoviertes Zuhause im Herzen von Gaweinstal!” Dieses charmante, vollständig renovierte Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Gaweinstal, nur 20 Minuten von Wien entfernt, bietet Ihnen ein modernes und komfortables Zuhause. Mit einer großzügigen Grundfläche von 262m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt dieses Objekt auf ganzer Linie. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage in Gaweinstal ermöglicht Ihnen eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit. Wien ist in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 112m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich steht ein Nebengebäude mit weiteren 61m<sup>2</sup> zur Verfügung, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss mit 62m<sup>2</sup> befinden sich ein helles und einladendes Wohnzimmer, eine moderne Küche mit Essbereich, ein Gartenzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Das Dachgeschoss mit 50m<sup>2</sup> umfasst ein 3 Schlafzimmer. Das Nebengebäude mit 61m<sup>2</sup> ist vielseitig nutzbar als Werkstatt, Hobbyraum oder Stauraum. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und ist in einem hervorragenden Zustand. Hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsmerkmale sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Haus bietet 5 Zimmer, die flexibel genutzt werden können, moderne Bäder und eine Küche, einen großzügigen Gartenbereich für entspannte Stunden im Freien sowie ein Nebengebäude mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit viel Platz und einem Garten suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Objekts und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. **Richtpreis: € 319.000,--\*)\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dennis:  
H 1  
ei 3  
z 8.  
w 0  
ärk  
m W  
e h/  
b (  
e m  
d 2a  
ar)

f:  
KID  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 3.  
ak0  
to 8  
r  
G  
es  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz  
:  
KIE  
as  
se  
F  
ak  
to  
r  
G  
es  
a

m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
nz  
: