

Familienfreundlicher Bungalow mit großem Garten



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

IMG_20230206_143004

Objektnummer: 141/82039

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf-Süd
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 487,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,81
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



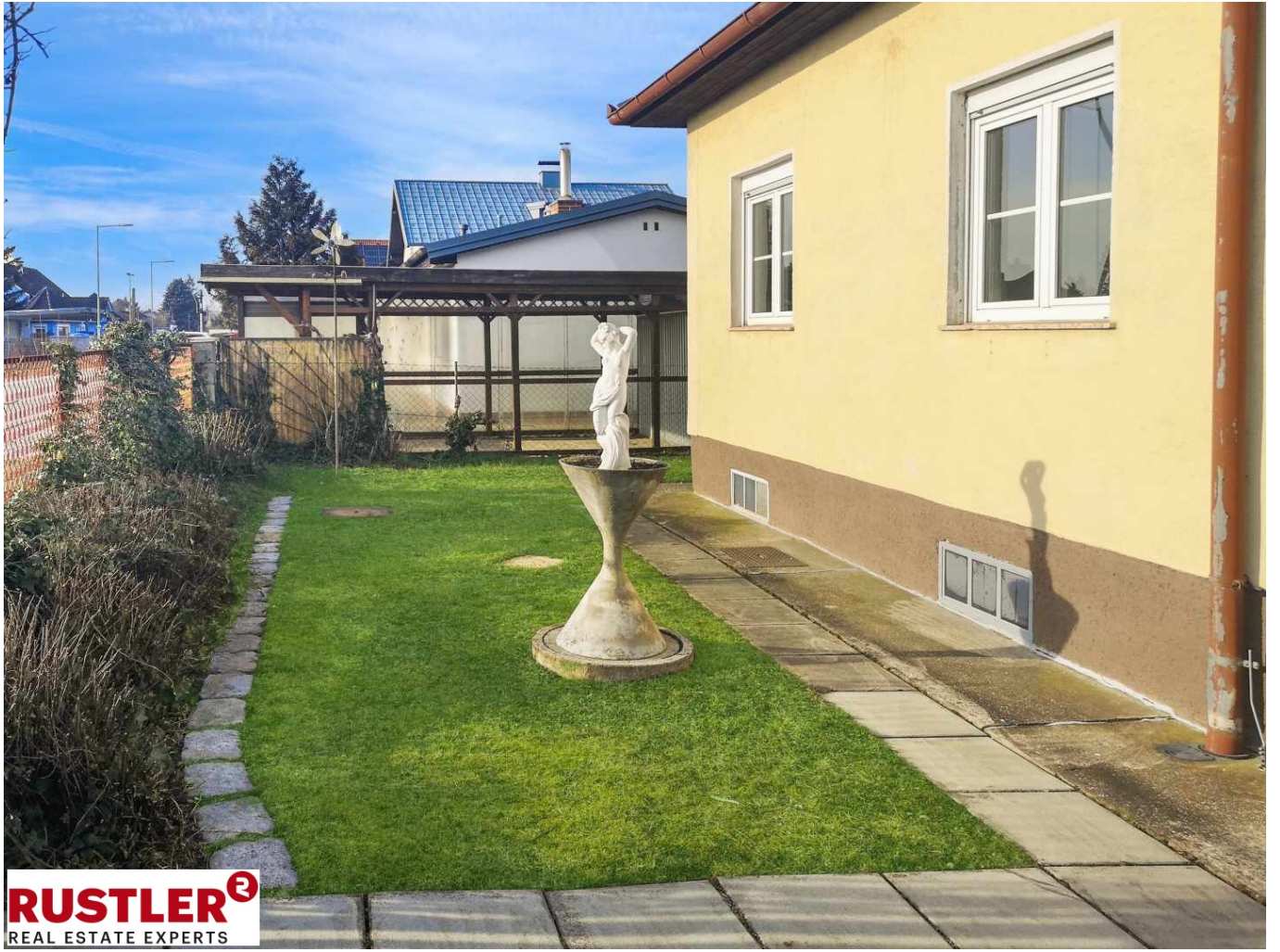
Michael Kadlec

Rustler Immobilienreuehand

T +4318949749 659

H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS





Bad	4,48 m ²
Küche	6,94 m ²
WC	0,86 m ²
Vorzimmer	10,50 m ²
Kabinett	11,75 m ²
Schlafzimmer	13,54 m ²
Wohnzimmer	25,13 m ²
Terrasse	11,90 m ²
Terrasse	14,00 m ²
Garage	18,07 m ²
Gesamt	117,17m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Objektbeschreibung

Das Haus: Das Haus ist ca. 1966 errichtet worden und bietet mit seinen drei Zimmern ideale Voraussetzungen für eine kleine Familie. Das Haus wird über ein paar Stufen betreten und man befindet sich im sonnigen Wintergarten. Hier ist auch Platz für eine Garderobe und im Sommer kann der Eingangsbereich durch zusätzliche Verschattungsmöglichkeiten kühl gehalten werden. Von diesem gelangt man entweder in den zentralen Vorraum oder man geht durch die doppelflügelige Holztüre direkt in das Wohnzimmer. Durch die zentrale Position des Vorraums kann jedes Zimmer separat betreten werden. Straßenseitig finden Sie die zwei Schlafzimmer des Hauses. Durch das Feld, welches sich vis-à-vis befindet, kann man am Morgen eine angenehm ländliche Aussicht genießen. An der Gartenseite des Hauses befinden sich die Nassräume. Das WC ist separat vom Badezimmer begehbar und beide Räume verfügen über ein Fenster zum Lüften. Angrenzend daran ist der Kochbereich, welcher in den Garten zeigt. Hier gibt es die Möglichkeit die provisorische Küchenecke durch eine moderne und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Küche ersetzen zu lassen. Angrenzend an die Küche befindet sich das geräumige Wohnzimmer, welches von drei Seiten zugänglich ist. Entweder durch den Wintergarten, den Vorraum oder durch die gartenseitige Terrasse. Diese Voraussetzungen machen das Wohnzimmer zum idealen Lebensmittelpunkt des Hauses.

Der Garten: Das Haus ist an drei Seiten vom eigenen Garten umgeben. An der Straßenseite kann ein natürlicher Sichtschutz gewährleistet werden. Die Rosen, welche den Eingangsbereich umschließen, bieten ein angenehmes Entrée in die Liegenschaft. Zur linken Seite gelangt man in den hinteren Teil des Gartens. Hier befindet sich auf dem Weg eine Blechhütte mit zusätzlichem Stauraum für die Gartengeräte. Nach hinten wird der Garten durch eine Thujen-Wand abgegrenzt. In der Ecke befindet sich ein befestigter Platz, der sich gut für eine Sitzbank eignet, auf welcher man die Nachmittagsstunden mit seinen Liebsten genießen kann. Neben der Terrasse befinden sich noch zwei ca. 60 Jahre alte Birken, die im Sommer ein wenig vor der Hitze schützt. Die Terrasse wird von einem Nirosta Geländer umzäunt.

Der Keller: In einem abgetrennten Bereich befindet sich der Hausbrunnen, der eine kostengünstige Gartenbewässerung ermöglicht. Dieser ist ca. 10 m tief und der Schacht kann zur Sicherheit versperrt werden. Angrenzend befindet sich der Tankraum mit drei 1.000l Behälter für das Heizöl. Aktuell sind ca. 1.000l vorhanden welche, je nach Verbrauch und Personenanzahl, die aktuelle Heizperiode absichern. Die Ölheizung wird von der Firma Olymp jährlich serviciert und läuft tadellos. Auch gibt es noch einen zusätzlichen Raum im Keller der als Hobbyraum fungiert.

Die Garage: An der vierten Seite des Hauses befindet sich der Carport und die dahinter befindliche Garage. Der Carport bietet, selbst für größere Autos wie einen Pick-Up, ausreichend Platz. Zusätzlich kann man ihn mit einem Rolltor abschließen. Die dahinterliegende Garage ist für einen Kleinwagen oder Motorräder der ideale Lageplatz. Auch die hauseigene Werkstätte kann hier untergebracht werden.