

# **Außergewöhnliches, lichtdurchflutetes Haus mit vielen Möglichkeiten**



Drohnenansicht

**Objektnummer: 3118\_610**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf Süd
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	367.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

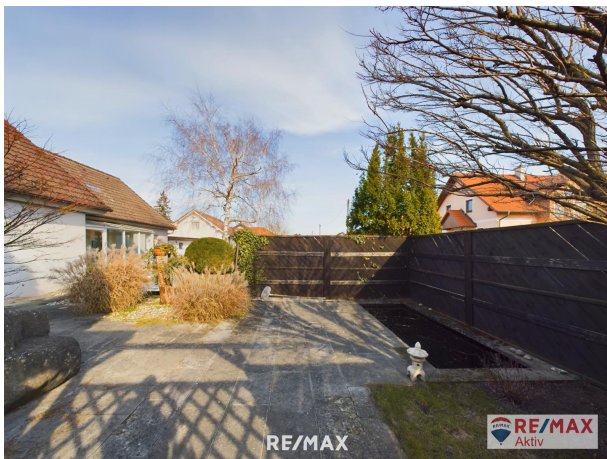
**Nicole Straub**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

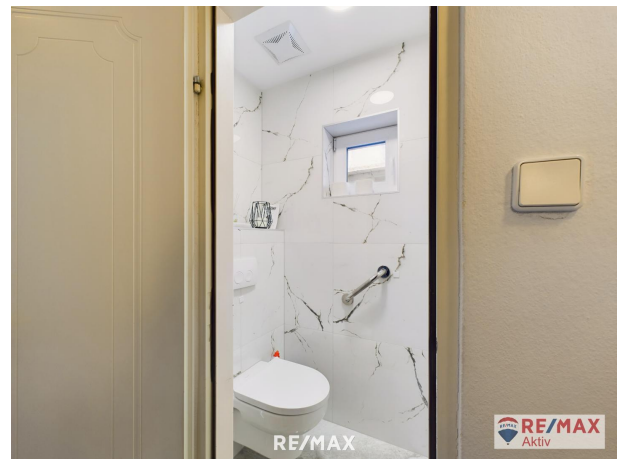
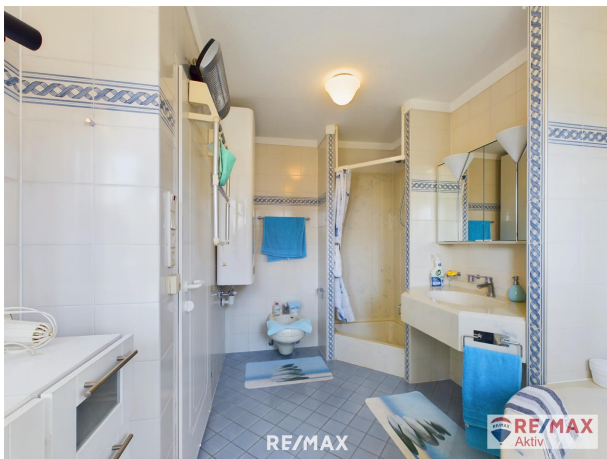






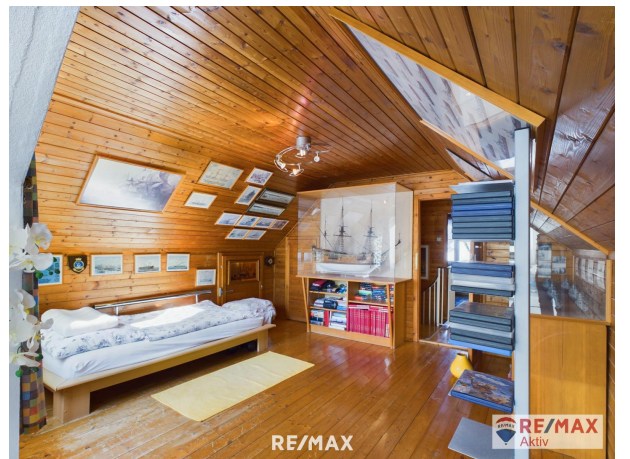




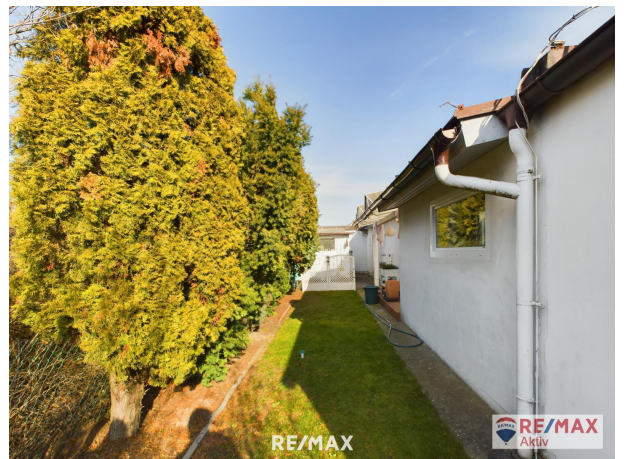
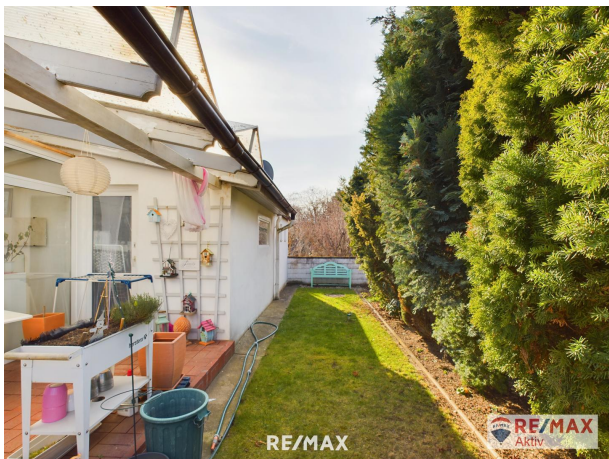


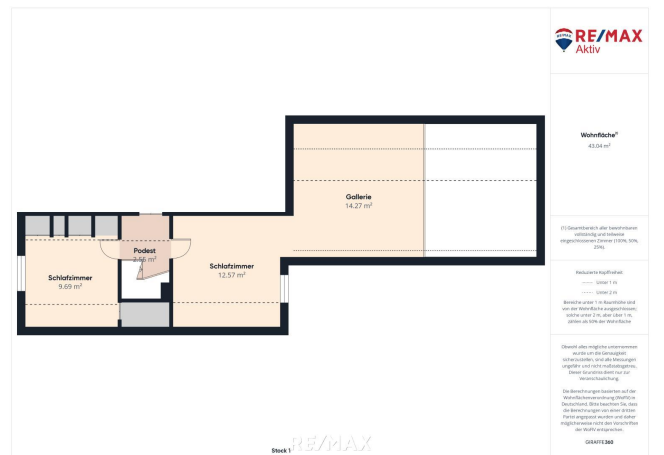






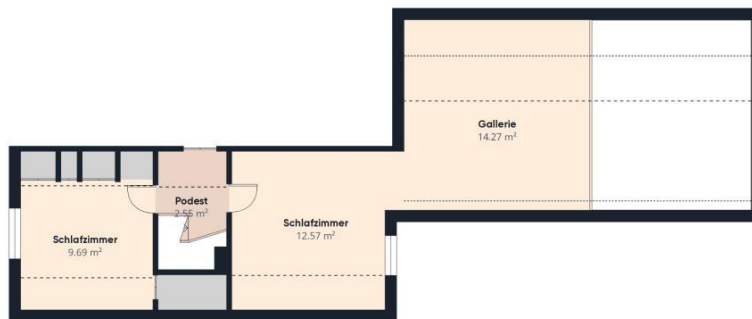








Stock 0



Stock 1



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**

158.47 m<sup>2</sup>

**Nutzbare Fläche<sup>(2)</sup>**

63.65 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

(2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit:

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link: [Hier klicken](#)

**Highlights der Immobilie:** - Lichtdurchflutetes, großzügiges Wohnkonzept - Offener, riesiger Wohnbereich - Wintergarten im Eingangsbereich - Helle Galerie – ideal als Homeoffice oder Atelier - Wunderschöner Garten mit Brunnen, Bewässerungsanlage und kleinem dekorativem Teich - Carport und Garage mit Montagegrube - Kleine Werkstatt - Viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - Ruhige Lage mit guter Anbindung an Strasshof und Gänserndorf

**Ideal für:** - Familien, die ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen - Künstler oder Kreative, die inspirierende Arbeitsräume benötigen - Personen, die Wert auf Ruhe und Natur legen und dennoch eine gute Anbindung suchen **Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!** Dieses außergewöhnliche Haus bietet eine perfekte Kombination aus Stil, Lichtdurchflutung und funktionalen Räumen. Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einem charmanten Wintergarten, der für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Der großzügige, offene und lichtdurchflutete Wohnbereich mit hohen Decken und viel Platz lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine atemberaubende und besondere Atmosphäre, um welche Sie Ihre Gäste beneiden werden. Weiters befindet sich im Erdgeschoss das Badezimmer mit einer Eckbadewanne, Dusche und Handwaschbecken, ein separates WC und ein begehbare Schrankraum. Ins Obergeschoss gelangt man über eine Wendeltreppe, in welchem zwei Schlafzimmer sind. Besonders hervorzuheben ist die helle Galerie, die sich ideal als Homeoffice, Bibliothek, Atelier oder Kreativraum eignet – ein perfekter Ort für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus wurde 1975 erbaut. Der Zubau samt Garage erfolgte 1988. 2015 wurde das Haus neu gedämmt und die Fassade wurde erneuert. Der wunderschöne Garten mit kleinem Teich ist ein weiteres Highlight, das zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die Bewässerung des Gartens erfolgt bequem über die Bewässerungsanlage, welche an den hauseigenen Brunnen angeschlossen ist. Für Auto- und Werkstattliebhaber bietet die Immobilie nicht nur ein Carport, sondern auch eine Garage mit einem elektrischen Tor, samt Montagegrube und eine kleine Werkstatt, die viel Raum für handwerkliche Tätigkeiten bieten. Ein echtes Traumhaus mit viel Potenzial – lassen Sie sich von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern! **Lage:** Das Haus befindet sich in ruhiger Lage, nur wenige Autominuten von Strasshof und Gänserndorf entfernt. Diese Lage bietet sowohl Ruhe und Erholung als auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Infrastruktur der umliegenden Städte. **Vereinbaren Sie noch heute einen**

**Besichtigungstermin und erleben Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft!**

**Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.** Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 116

zwä.5 k

rmeWh/

bed (m<sup>2</sup>)

arf: a)

Kla D

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak2.9

tor 1

Ge

sa

mte

ner

gie

effi

zie

nz:

Kla E

sse

Fak

tor

Ge

sa

mte

ner

gie

effi

zie

nz: