

"Erstklassiges Wohnhaus mit Garten bei Gänserndorf"



1 Wohnhaus 2253

Objektnummer: 1626_26807

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Weikendorf
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	230,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	542.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

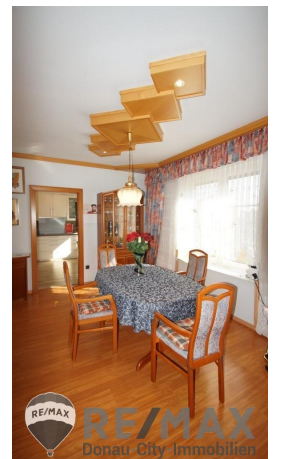
Ihr Ansprechpartner



Roswitha Babitsch

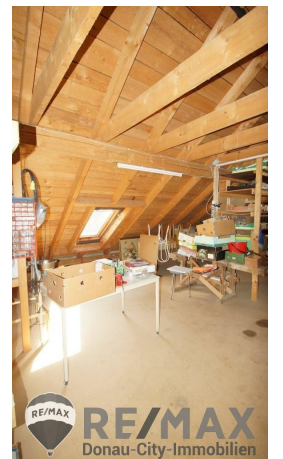
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien







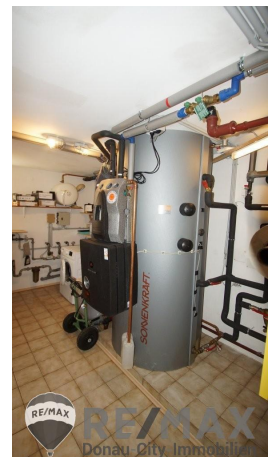
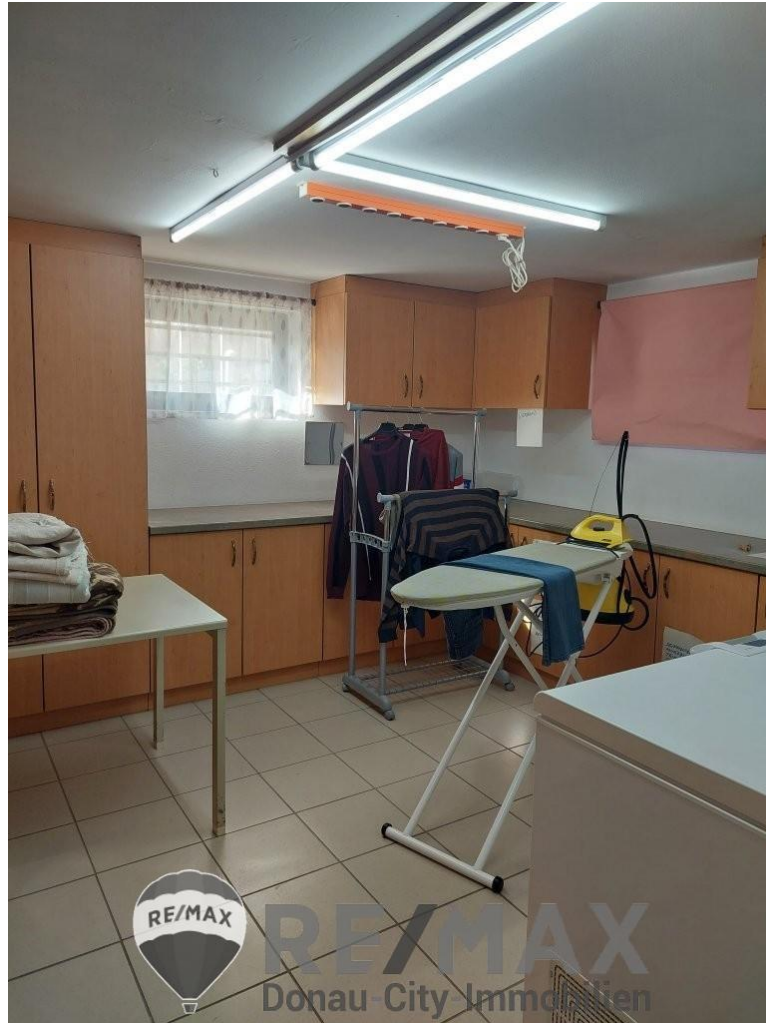














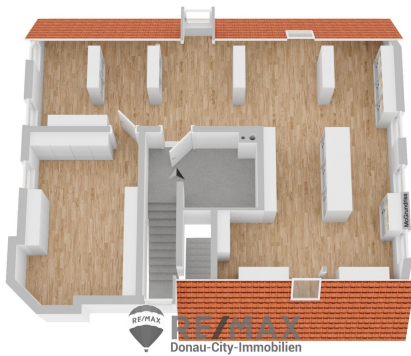






LEGENDE

- 01 Vorraum - 10,80 m²
- 02 Gästezimmer
- 03 Abstellraum/Lager
- 04 Billardzimmer - 18,94 m²
- 05 Heizraum - 11,15 m²
- 06 Bad/Sauna - 27,26 m²
- 07 Waschen/Bügelraum - 16,40 m²
- 08 Keller - 8,41 m²



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
 Premiumschutz
 in den ersten
 3 Monaten
 PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage

Haushalts-/Eigentumsversicherung



GENERALI

RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Traum-Liegenschaft in Weikendorf bei Gänserndorf" Bei diesem wunderschönen und großzügig gestalteten Wohnhaus mit Carport, Garage, Terrasse und großem Garten schlägt bestimmt auch Ihr Herz höher! Es könnte das neue Traumdomizil für Ihre ganze Familie werden! Alles hochwertig und ständig modernisiert und adaptiert - mit modernster Technologie ausgestattet - Photovoltaik-Anlage am Dach (13 kW Peak) und Luft-Wärmepumpe (IDM) für Heizung und Warmwasser sowie Fußbodenheizung in allen Wohnebenen ist das Haus top-ausgestattet! Der solide Brix-Zaun, Videoüberwachung des gesamten Außenbereichs und die Alarmanlage lassen bereits eine hochwertige Ausstattung des gesamten Hauses mit allerlei Upgrades vermuten. Die gepflasterte Einfahrt führt zum Carport, welches wie ein hochgebautes Vorhaus inklusive Werkstatt und anschließender Garage gebaut wurde. Man betritt also trockenen Fußes das Wohnhaus vom Carport mit Stiegenaufgang zum Entrée und gelangt in den großzügig gestalteten Vorraum mit Garderobe und Kästen mit viel Stauraum. Nebenan befindet sich die hochwertig ausgestattete Küche mit Einbaumöbeln, Ablagen, Oberschränken und allen Küchengeräten und einem großen Fenster zum seitlichen Garten nach Osten. Das offen gestaltete Wohn-Esszimmer bietet Platz für die ganze Familie und Gäste und die bodenlangen Fenster mit Terrassenzugang lassen viel Sonne in den Raum. Der Kamin sorgt für Gemütlichkeit im Winter und die Echtholzheizung ist gediegen und wohnlich. Auf die erhöht gebaute Terrasse mit Gartenblick passen Sonnenliegen und ein Gartentisch mit Sitzgelegenheiten. Das eine Schlafzimmer ist nach Westen ausgerichtet und das andere Zimmer nach Osten mit Erker und ist als Büroraum eingerichtet. Der riesige Dachboden mit massivem Holzdachstuhl und mehreren Fenstern kann noch komplett ausgebaut werden als Wohnraum mit mehreren Zimmern. Im Untergeschoß befindet sich ein traumhafter Wellnessbereich mit Dampfdusche, Whirlpool und eine Infrarotkabine. Ein weiterer Raum mit Toilette, Dusche und Waschbecken, sowie Waschmaschine und Trockner und das angrenzende Bügelzimmer mit viel Stauraum stehen zur Verfügung. Ein Gästezimmer, natürlich auch als Kinderzimmer geeignet, mit angrenzendem Magazinraum komplettieren diesen Abschnitt. Nebenan ist das Billardzimmer welches ebenso mit Tageslichtfenstern versehen ist. Im Technikraum befindet sich die Heizung und Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wärmepumpe und Solartechnik. Auch eine BWT Wasseraufbereitungsanlage befindet sich im Haus. Der 18.000 l fassende Regentank im Garten vergraben dient für die Bewässerung und die Beete und Obstbäume sind des Gärtners Stolz! Hier kann man das Leben genießen! Ca. 3-4 Mal pro Tag fährt ein Zug vorbei, aber dies ist kein wirklicher Störfaktor, weil nur eine Nebenbahn. Gänserndorf Stadt erreicht man in ca. 3 Minuten mit dem Auto oder man nimmt den Bus bis zum Bahnhof in Gänserndorf, wo man in 20 Min. in Wien ankommt. Gänserndorf ist eine schöne Stadt im Weinviertel, wo man alles bekommt, was man zum Leben so braucht inkl. Ärzte, Schulen, Restaurants, Fitness, Supermärkte, Geschäfte, Rathaus und vieles mehr! Kommen Sie vorbei - es lohnt sich! **Preis: € 542.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 85.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:
Faktor Gesam 1.09
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor C
Gesamtenergi
eeffizienz: