

"Architektur - Traum für Paare"



01 EFH 2230 Gänserndorf

Objektnummer: 1626_25923

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf Süd
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	171,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf





Distanzen zu Ärzten



IMMOBILIEN
SÜDBURGENLAND



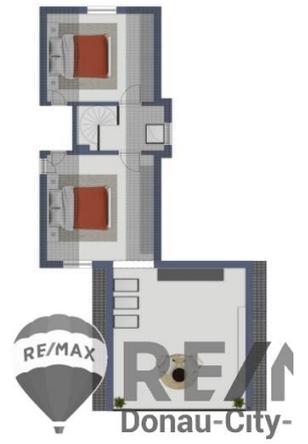
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Distanzen zu den Ausgehehinrichtungen







Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Distanzen zu den Ausgehenrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Mein Eigenheim mit Traumgarten in Gänserndorf!" Willkommen in diesem schönen Haus, welches im Jahr 1975 erbaut und in den 90er Jahren mit einem Zubau erweitert wurde. Gelegen auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 687 m², umgeben von einem schönen, gepflegten Garten. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse – der ideale Ort für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Garage mit ca. 25 m², inklusive eines praktischen Werkzeugabteils von ca. 8,5 m², sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Weitere Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung. Eine Haushälfte wurde ca. 1975 errichtet, und 1990 erfolgte eine Erweiterung des Gebäudes durch einen Zubau. Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 687 m². Davon entfallen ca. 490 m² auf den Garten, die Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 211 m² und die Terrasse hat eine Fläche von ca. 16 m². **Nutzfläche Aufteilung:** Erdgeschoß Wohnzimmer ca. 28 m² Bad ca. 4 m² WC ca. 4 m² Vorzimmer ca. 19 m² Wohnraum ca. 51 m² Abstellraum ca. 14 m² Eingangsbereich ca. 6 m² Garage ca. 25 m² Werkzeugabteil ca. 14 m² Dachgeschoß Aufenthaltsraum ca. 6 m² Arbeitszimmer ca. 21 m² Vorraum ca. 4 m² Schlafzimmer ca. 14 m² Nebenraum ca. 2 m² Der Garten dieses Hauses ist ein Traum. Er verfügt über eine ansprechende Grünanlage. Dieser liebevoll gestaltete Außenbereich bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen und Ihren eigenen Rückzugsort im Freien zu schaffen. Entspannen Sie sich unter dem Schatten der Bäume, genießen Sie die Blütenpracht oder nutzen Sie den Garten für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Hier finden Sie Raum für Erholung und Entfaltung zugleich. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Zentralheizung mit Strom, während die Warmwasseraufbereitung durch einen elektrischen Boiler gewährleistet wird. Für diese Immobilie steht Ihnen eine interaktive 360-Grad-Virtual-Tour zur Verfügung, die es Ihnen ermöglicht, Ihr zukünftiges Zuhause bequem von überall aus zu erkunden. Zusätzlich finden Sie ein detailliertes Video auf meinem YouTube-Kanal. **Lage:** Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Gänserndorf Süd, im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Bundeshauptstadt Wien aus, die in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden und sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt und bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, was zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen einlädt. Insgesamt bietet die ruhige und dennoch zentrale Lage somit die perfekte Kombination aus städtischem Leben und ländlicher Idylle. Zu dieser Immobilie liegt ein Bewertungsgutachten eines zertifizierten Sachverständigen vor. **Infrastruktur:** Die Autobahnauffahrt, sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto, die S-Bahn-Station „Strasshof an der Nordbahn“ ist nur 3,5 km entfernt. **Monatliche Kosten:** Betriebskosten ca. € 100,- für Kanalgebühr, Wasser und Müllabfuhr Nützen Sie die Möglichkeit zur Online-Terminbuchung auf meiner Homepage! **Richtpreis: € 379.000,- *)*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben**

verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! Der Vermittler ist als
Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 117.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 2.91

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges E

amtenergieeffizien

z: