

# **Traumhaftes Erstbezug-Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Gänserndorf Süd!**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300160302**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	170,45 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

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





**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich. Hier erwartet Sie ein wunderschönes Einfamilienhaus mit 170.45m<sup>2</sup> Wohnfläche, das bereit ist, Ihre Träume von einem perfekten Zuhause zu erfüllen.

Dieses Haus ist ein Erstbezug und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, als erster Bewohner in den Genuss der luxuriösen Ausstattung zu kommen. Der moderne und elegante Stil des Hauses wird Sie begeistern und Ihnen ein Gefühl von Wärme und Gemütlichkeit vermitteln.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

EG:

- Vorraum 14,58 m<sup>2</sup> mit Stiegenaufgang und Zugang zur Doppelgarage ca. 40 m<sup>2</sup>
- Technikraum
- 1 Zimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC und Waschbecken
- großzügiges Wohnzimmer 46 m<sup>2</sup> mit Zugang zu Terrasse und Garten

OG:

- Vorzimmer/Flur 13 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Badezimmer
- WC extra

Der schöne Garten und die großzügige Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie Ihre Familie und Freunde zu einem Grillabend einladen oder einfach nur die Sonne und die frische Luft genießen. Der perfekte Ort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen.

Für alle Autoliebhaber steht eine geräumige Garage zur Verfügung, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringen können. Auch zusätzlicher Stauraum ist hier vorhanden, um Ihre persönlichen Gegenstände geordnet zu verstauen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. Somit haben Sie eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte. Auch für Familien mit Kindern ist diese Lage ideal, da sich ein Kindergarten und eine Schule in unmittelbarer Nähe befinden. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen, sodass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

Neben der perfekten Lage und der modernen Ausstattung bietet dieses Einfamilienhaus auch eine hohe Lebensqualität. Hier können Sie sich zurücklehnen und das Leben in vollen Zügen genießen. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer, gemeinsames Kochen oder erholsame Nächte in den geräumigen Schlafzimmern – Ihre Wünsche werden hier wahr.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Gänserndorf. Dieses Einfamilienhaus wird Sie und Ihre Familie begeistern und Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl bieten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap