

**!!!Preisreduktion!!! Gestalten, genießen und ankommen –
Ihr charmantes Einfamilienhaus**



1759496832948

Objektnummer: 141/82039

Eine Immobilie von Rustler

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:	333.333,00 €
Betriebskosten:	47,20 €
USt.:	4,72 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

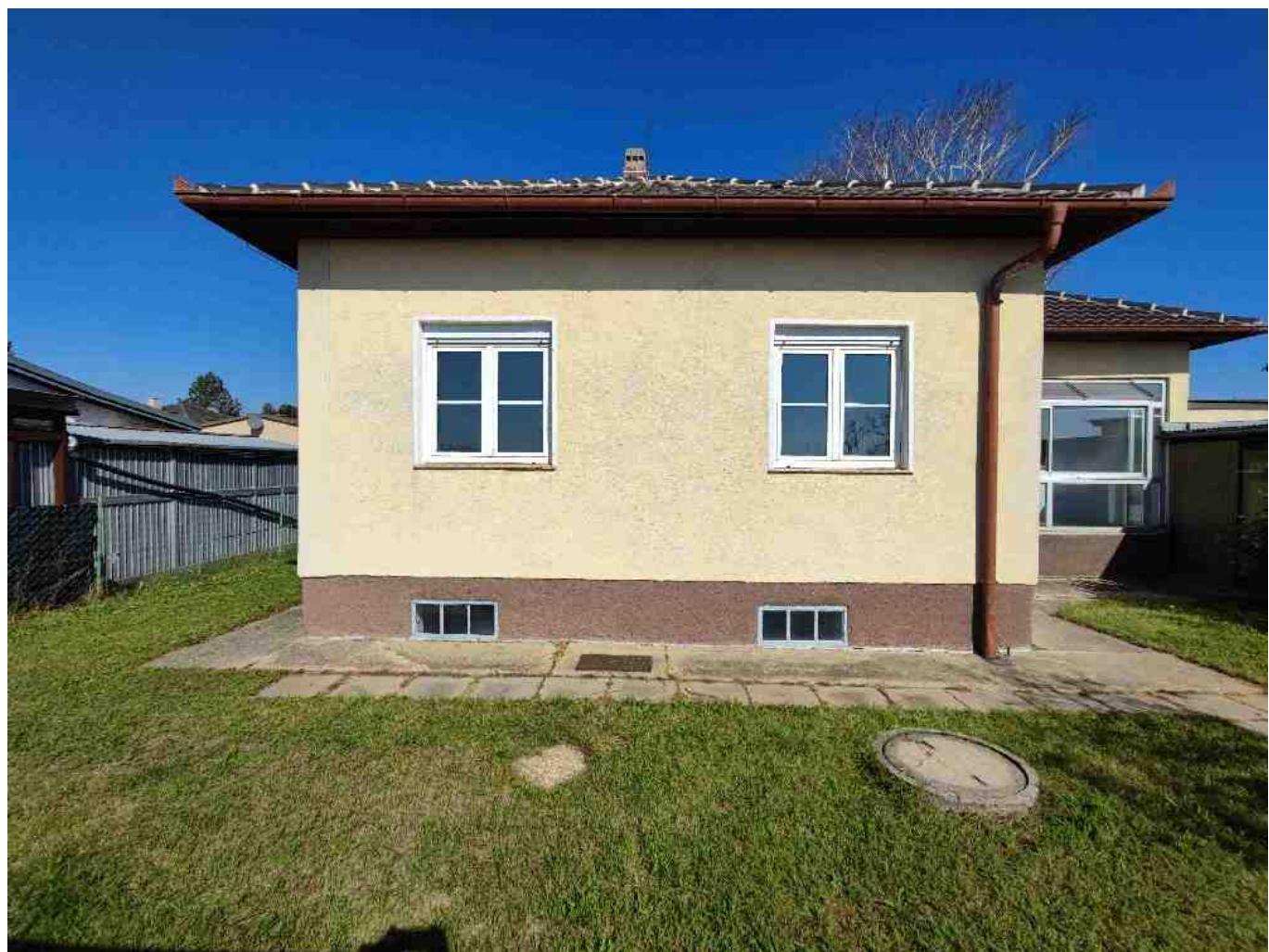
T +4318949749659

H +4367683434659



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Möblierungsbeispiel

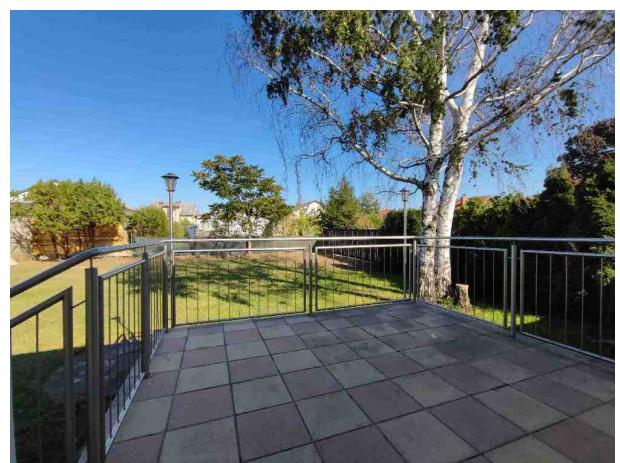


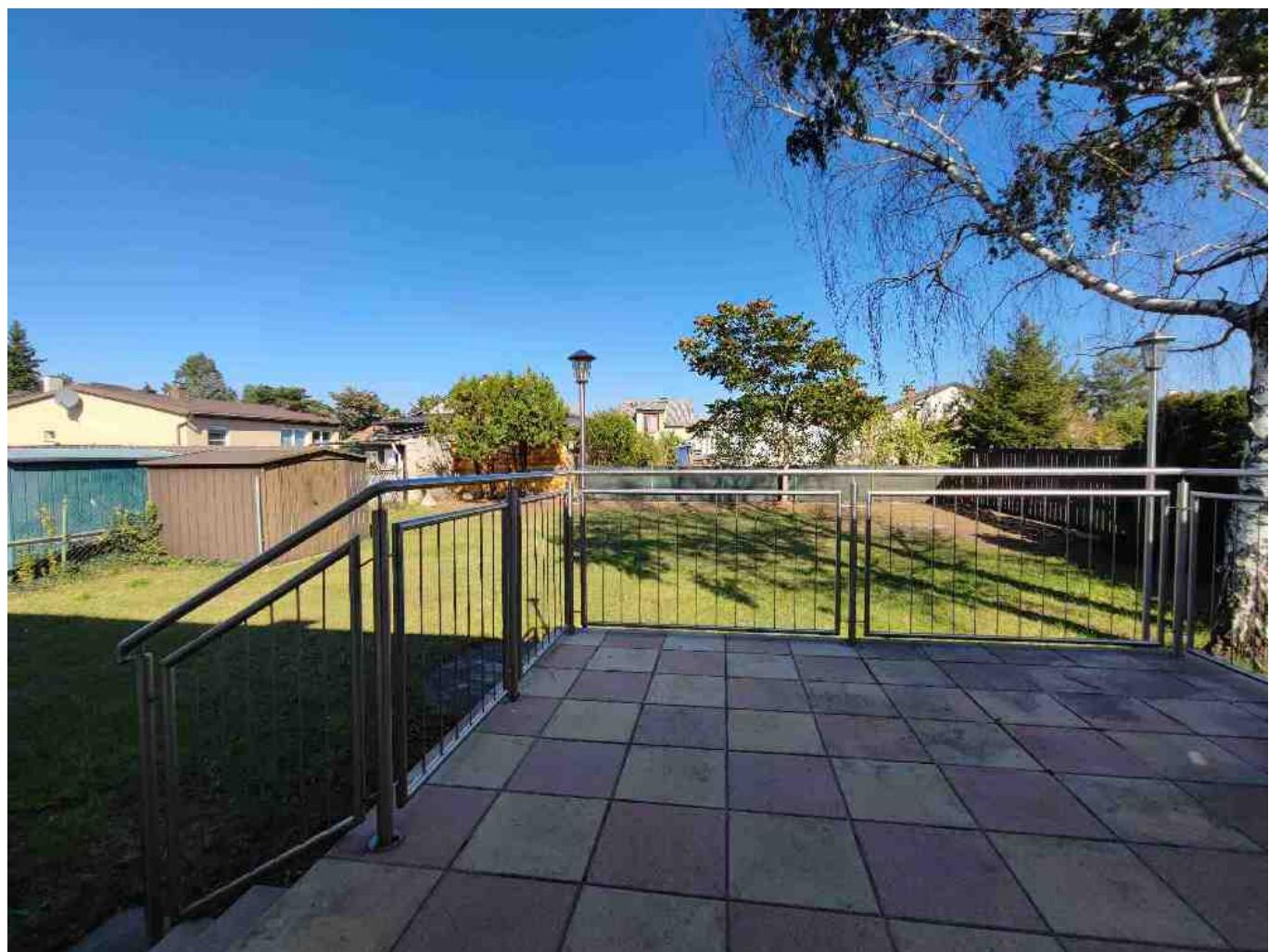
Möblierungsbeispiel



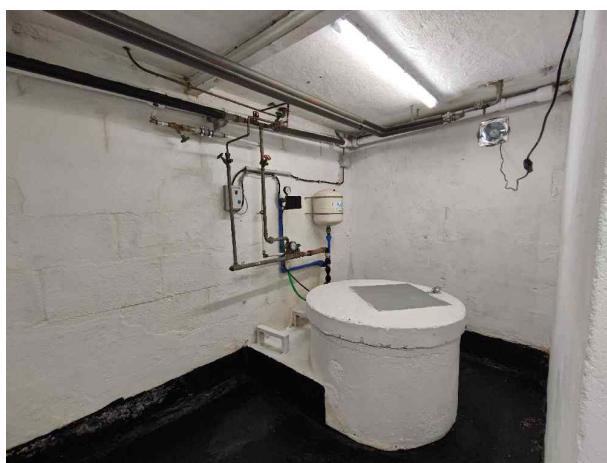
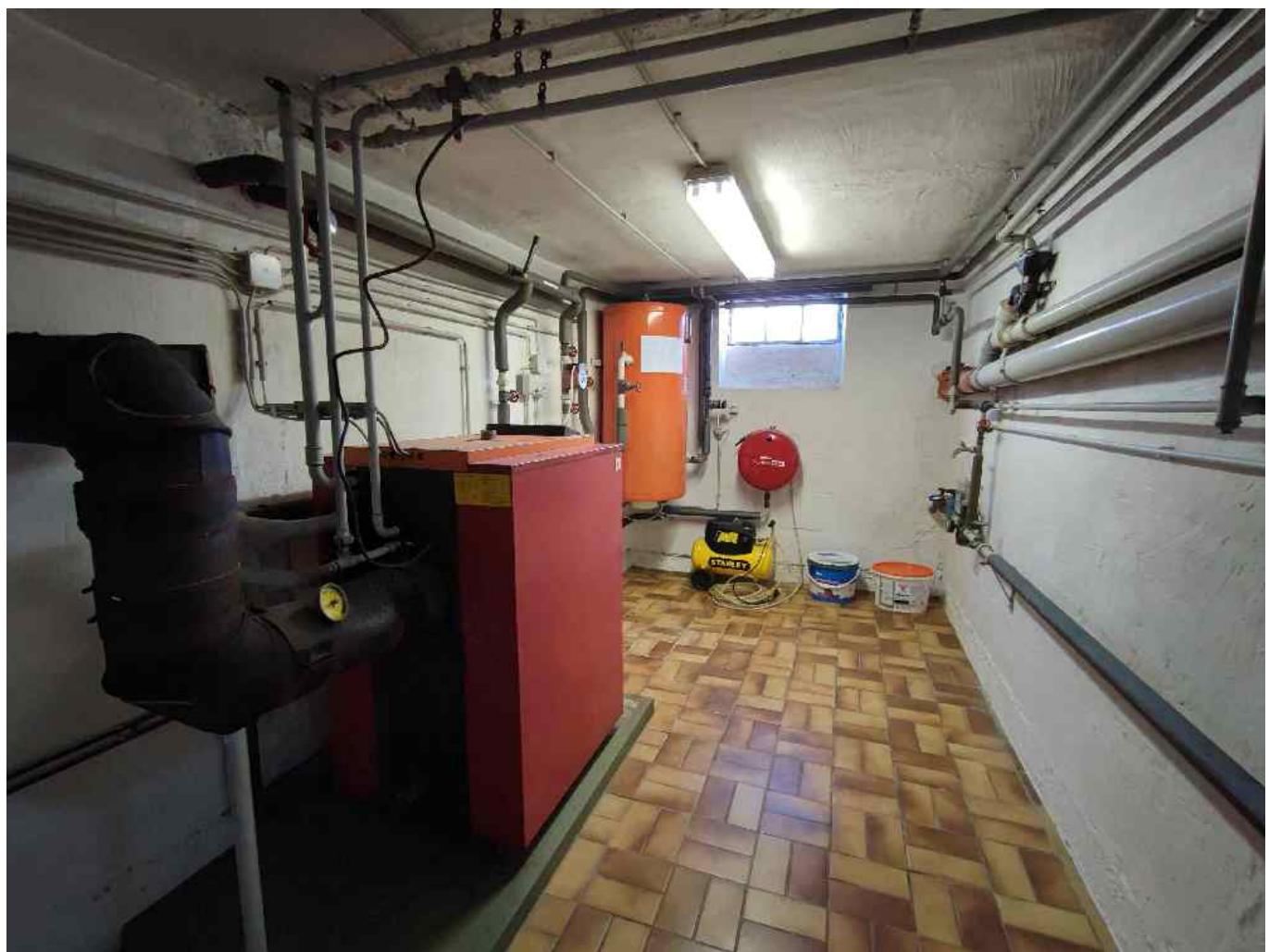














Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr **1966** bietet mit rund **73 m² Wohnfläche, drei Zimmern** und einem **613 m² großen Grundstück** die ideale Basis für Paare oder kleine Familien, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Wohnbereich & Ausstattung

Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem **Rosenstrauch** empfangen, von dem aus man auf den sonnigen **Wintergarten** blickt. Dieser bietet zusätzlich innenliegende Verschattungsmöglichkeiten. Vom Wintergarten gelangt man direkt in den zentralen Vorraum, der Zugang zu allen Räumen des Hauses bietet: dem **Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse**, der **Küche** mit **Blick in den Garten** sowie den beiden straßenseitigen Schlafzimmern. Die getrennten Nassräume – beide mit Fenster – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Beheizt wird das Haus über einen **Hoval VarioLyt-Heizkessel**, der sowohl mit festen Brennstoffen als auch – wie aktuell – mit Öl betrieben werden kann. Die Heizanlage wird **jährlich serviciert**. Die Elektrik wurde vor ca. **drei Jahren** ebenfalls **überprüft** (Prüfbefund vorhanden). Im selben Zeitraum wurde das Haus innen renoviert. Insgesamt bietet das Objekt eine gute Basis für **individuellen Gestaltungsspielraum** und weitere Modernisierungen.

Garten & Zusatzräume

Der Garten überzeugt durch seine Größe. Zwei ältere **Birkenbäume** und die **große Terrasse**, mit Edelstahlgeländer, bieten das passende **Ambiente** für gesellige Abende mit Ihren Liebsten. Vor kurzem wurden die **Thujen entfernt**, wodurch der Garten an **Offenheit und Tiefe** gewonnen hat und den neuen Eigentümern noch mehr Gestaltungsspielraum bietet. Eine Gartenhütte schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte.

Das Haus ist **teilunterkellert** und der Keller beinhaltet den **Hausbrunnen** für die Gartenbewässerung, den Heizraum sowie einen **Hobbyraum mit Fenster**. Ein großzügiger **Carport** sowie eine **Garage** bieten Platz für Fahrzeuge oder eine kleine Werkstatt.

Lage & Infrastruktur

Die Lage in **Gänserndorf-Süd** vereint ländlichen Charme in ruhigen, gewachsenen Siedlungsstraßen mit guter Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Kindergarten, Volksschule und ein moderner SPAR-Markt befinden sich direkt an der Oed-Aigenstraße. Ebenso gibt es auf der Oed-Aigenstraße sowie in den Seitenstraßen mehrere Bushaltestellen mit den Linien **521, 523, 524** und **551**, die eine schnelle Verbindung zum **Bahnhof Strasshof, Silberwald oder Gänserndorf** sowie ins **Stadtzentrum von Gänserndorf** ermöglichen.





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN