++NEU++ Exklusives Traumhaus mit Pool, Garten in Gänserndorf! Top Lage



Objektnummer: 4894

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	314,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m²
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

30.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov


LANDAA


LANDAA










LANDAA


LANDAA

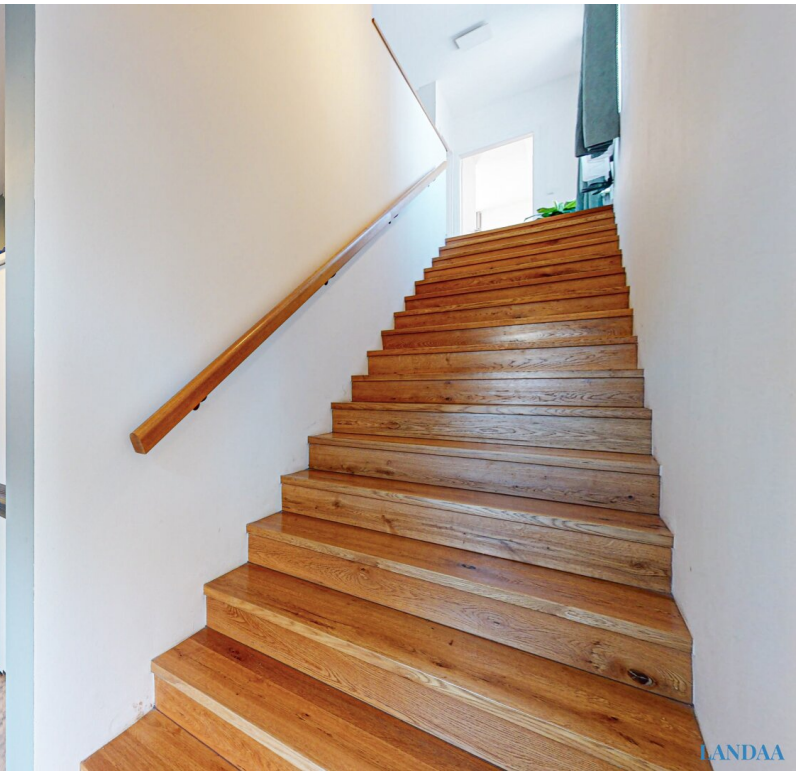

LANDAA










LANDAA






LANDAA


LANDAA




LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA





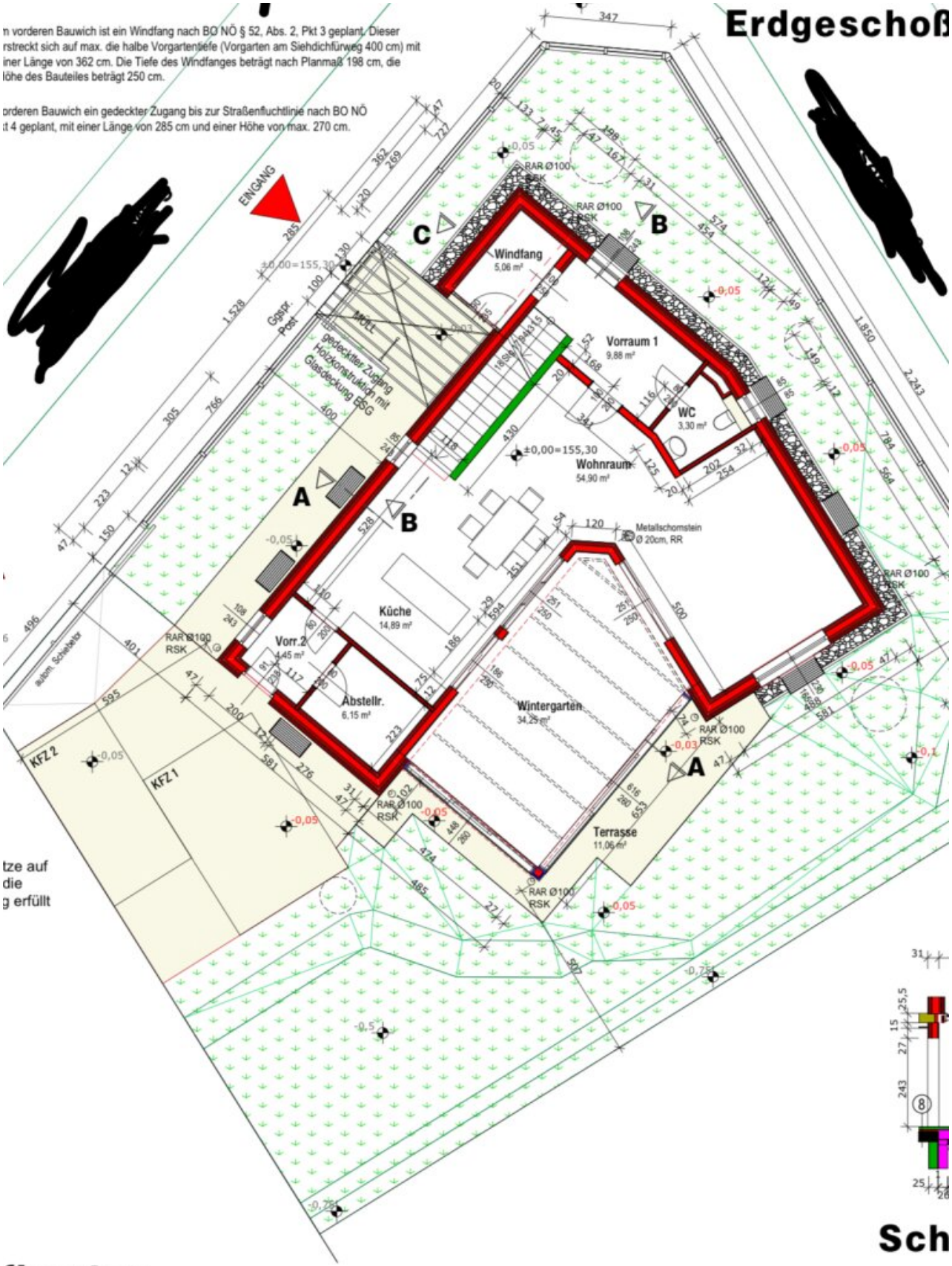

LANDAA


LAVIDAA

n vorderen Bauwich ist ein Windfang nach BO NÖ § 52, Abs. 2, Pkt 3 geplant. Dieser rstreckt sich auf max. die halbe Vorgartentiefe (Vorgarten am Siehdichfürweg 400 cm) mit iner Länge von 362 cm. Die Tiefe des Windfanges beträgt nach Planmaß 198 cm, die löhe des Bauteiles beträgt 250 cm.

orderen Bauwich ein gedeckter Zugang bis zur Straßenfluchtlinie nach BO NÖ t 4 geplant, mit einer Länge von 285 cm und einer Höhe von max. 270 cm.

Erdgeschoß



tze auf die g erfüllt

fbauten

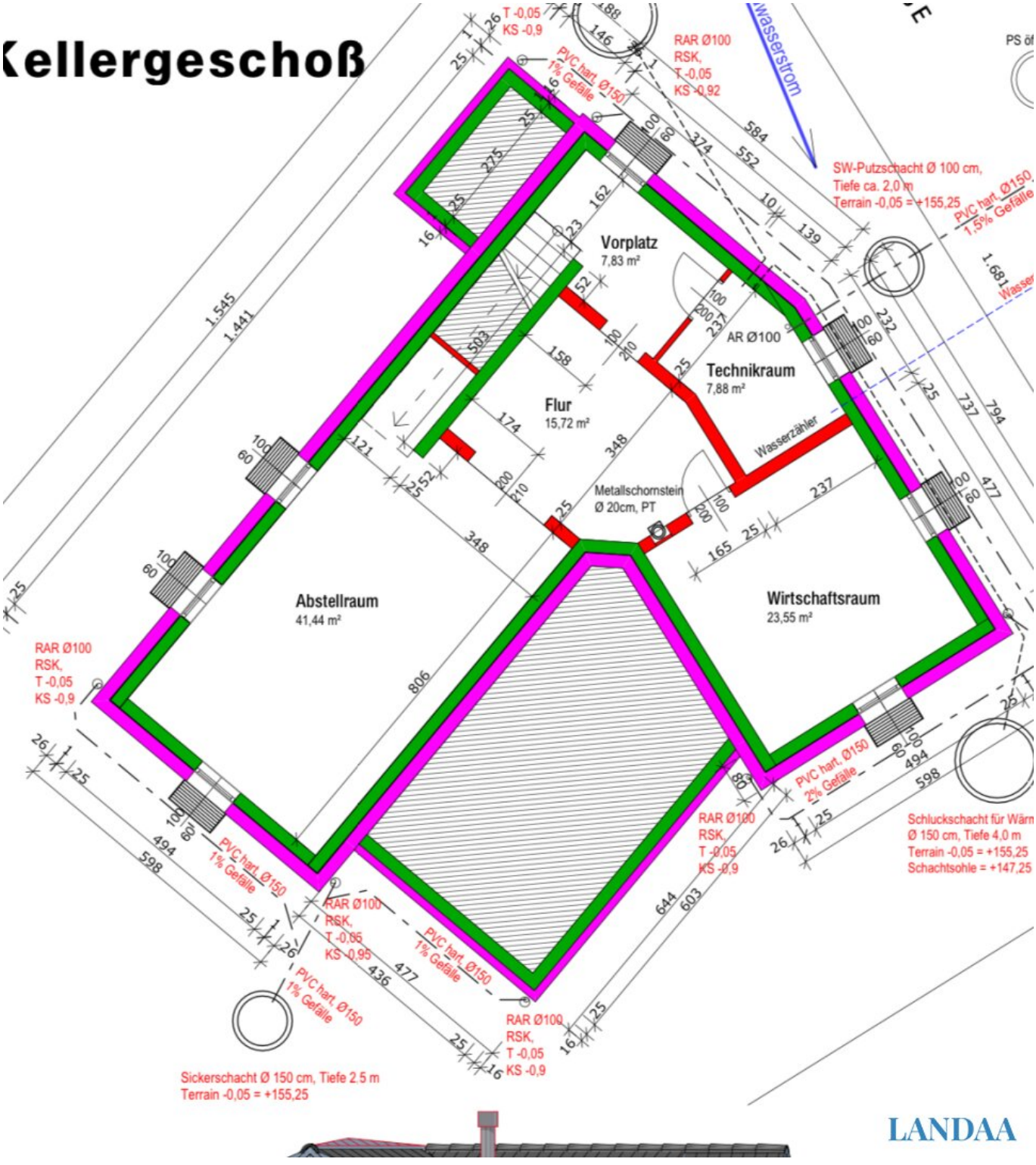
Sch

LANDAA

W/m²K

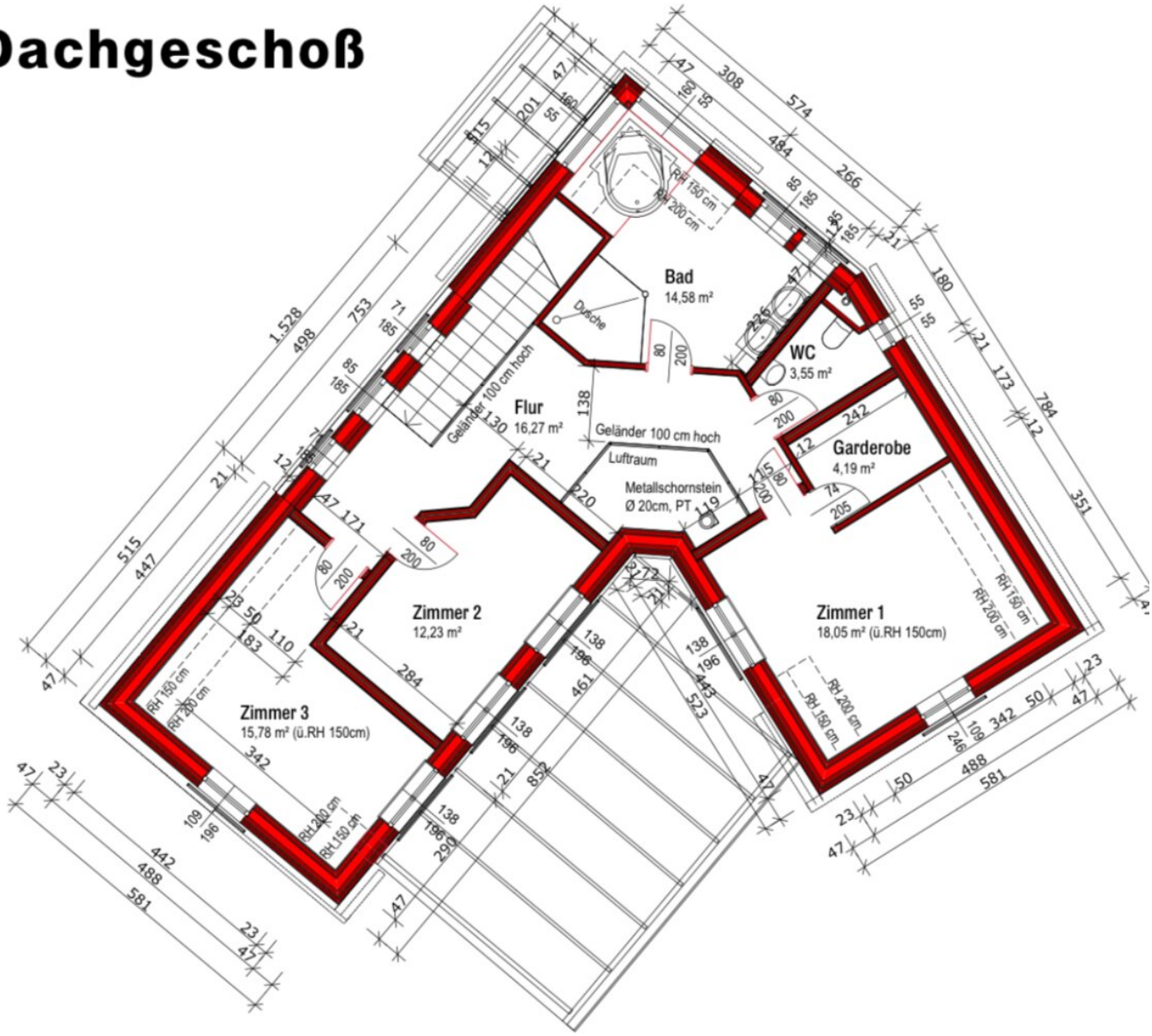
(9) Decke über EG

Kellergeschoß



LANDAA

Dachgeschoß



LANDAA

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Gänserndorf! Auf einem weitläufigen Grundstück von über 660 **m²** stehen ein exklusives Einfamilienhaus zum Verkauf. Das bietet durch separate Eingänge und eine klare Trennung durch einen Zaun höchste Privatsphäre und eignen sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Haus: Modernität und Komfort auf 313,95 m² Gesamtfläche:

Dieses Traumhaus bietet auf einer **Wohnnutzfläche von 217,53 m²** (Erdgeschoss und Dachgeschoss) sowie einem **Kellergeschoss von 96 m²** modernsten Wohnkomfort. Die Aufteilung ist durchdacht und lädt zum Wohlfühlen ein:

- **Erdgeschoss (132,88 m²):**

  Der Eingangsbereich führt Sie in einen großzügigen Wohnraum, der durch eine offene Küche mit hochwertiger moderner Einbauküche ergänzt wird. Der Wintergarten bietet einen lichtdurchfluteten Rückzugsort, während ein Abstellraum und zwei Vorräume für ausreichend Stauraum sorgen. Ein separates WC rundet das Erdgeschoss ab.

- **Dachgeschoss (84,65 m²):**

  Hier finden Sie ein gemütliches **Schlafzimmer**, ein **Kinderzimmer** sowie ein weiteres **Zimmer**, das derzeit **als begehbarer Schrankraum** genutzt wird. Das moderne Bad mit **Whirlpool** und ein separates WC **bieten Luxus und Entspannung.**

- **Ausstattung:**

  Das Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung mit Klimaanlage**, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und eine Top-Ausstattung mit Laminatböden und Feinsteinzeug. Der wunderschön begrünte **Garten mit eigenem Brunnen, einem Pool mit Solar- und Wärmepumpe, Terrasse** sowie ein **Carport für zwei PKW** mit elektrischem Tor machen dieses Anwesen zu einem echten **Traumhaus.**

Kaufpreis für das Haus € 849.000,-

Gänserndorf bietet eine perfekte Mischung aus **ruhiger Wohngegend und exzellenter Infrastruktur:**

- **Optimale Verkehrsanbindung:**
    - Nur wenige Minuten zur Schnellbahn
    - Direkte Anbindung nach Wien
- **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**
    - Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- **Familienfreundliche Umgebung:**
    - Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung

FAZIT:

Dieses wunderschöne Haus bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, Flexibilität und einer traumhaften Lage. Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenwohnen oder mit der Möglichkeit zur Vermietung – hier finden Sie unzählige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die exzellente Infrastruktur und die ruhige Lage machen dieses Angebot zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Wohnangebot in Gänsendorf!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap