

**++NEU++ Spitzenpreis!!! Exklusives Immobilienangebot:  
Zwei Einfamilienhäuser auf großzügigem Grundstück in  
Gänserndorf**



**Objektnummer: 4894**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	377,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Garten:</b>	439,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

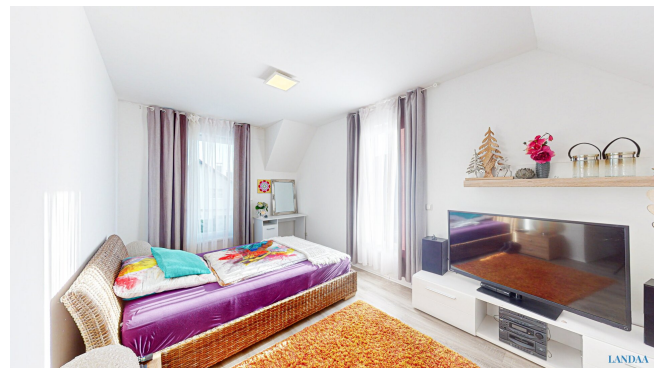
H +43676 84 37 77 777

















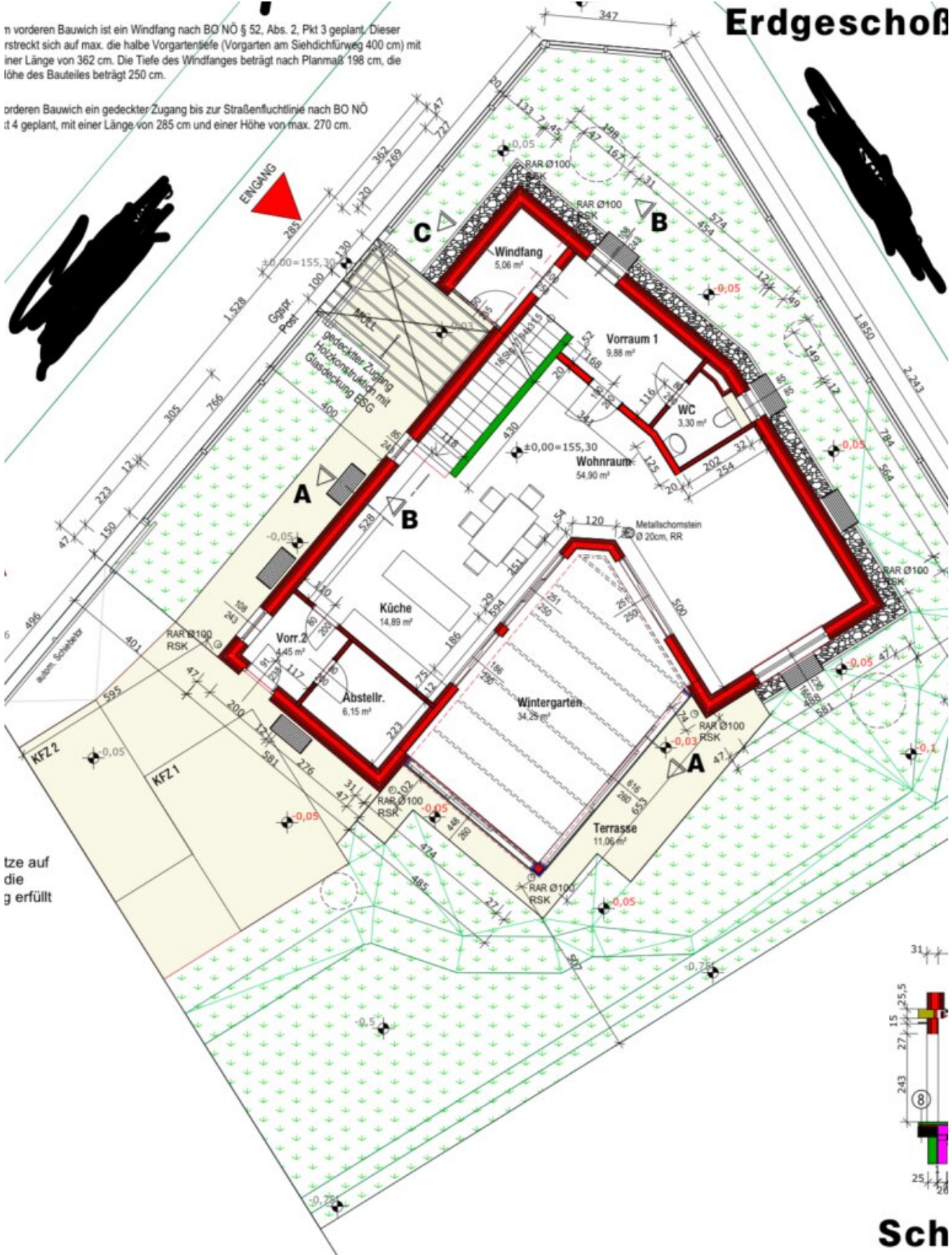




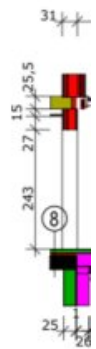
Im vorderen Bauwich ist ein Windfang nach BO NÖ § 52, Abs. 2, Pkt 3 geplant. Dieser erstreckt sich auf max. die halbe Vorgartentiefe (Vorgarten am Siehdichfürweg 400 cm) mit einer Länge von 362 cm. Die Tiefe des Windfanges beträgt nach Planmaß 198 cm, die Höhe des Bauteiles beträgt 250 cm.

Im vorderen Bauwich ein gedeckter Zugang bis zur Straßenfluchtlinie nach BO NÖ § 52, Abs. 2, Pkt 4 geplant, mit einer Länge von 285 cm und einer Höhe von max. 270 cm.

# Erdgeschoß



Gründe auf die Fläche erfüllt



## Wandbauarten

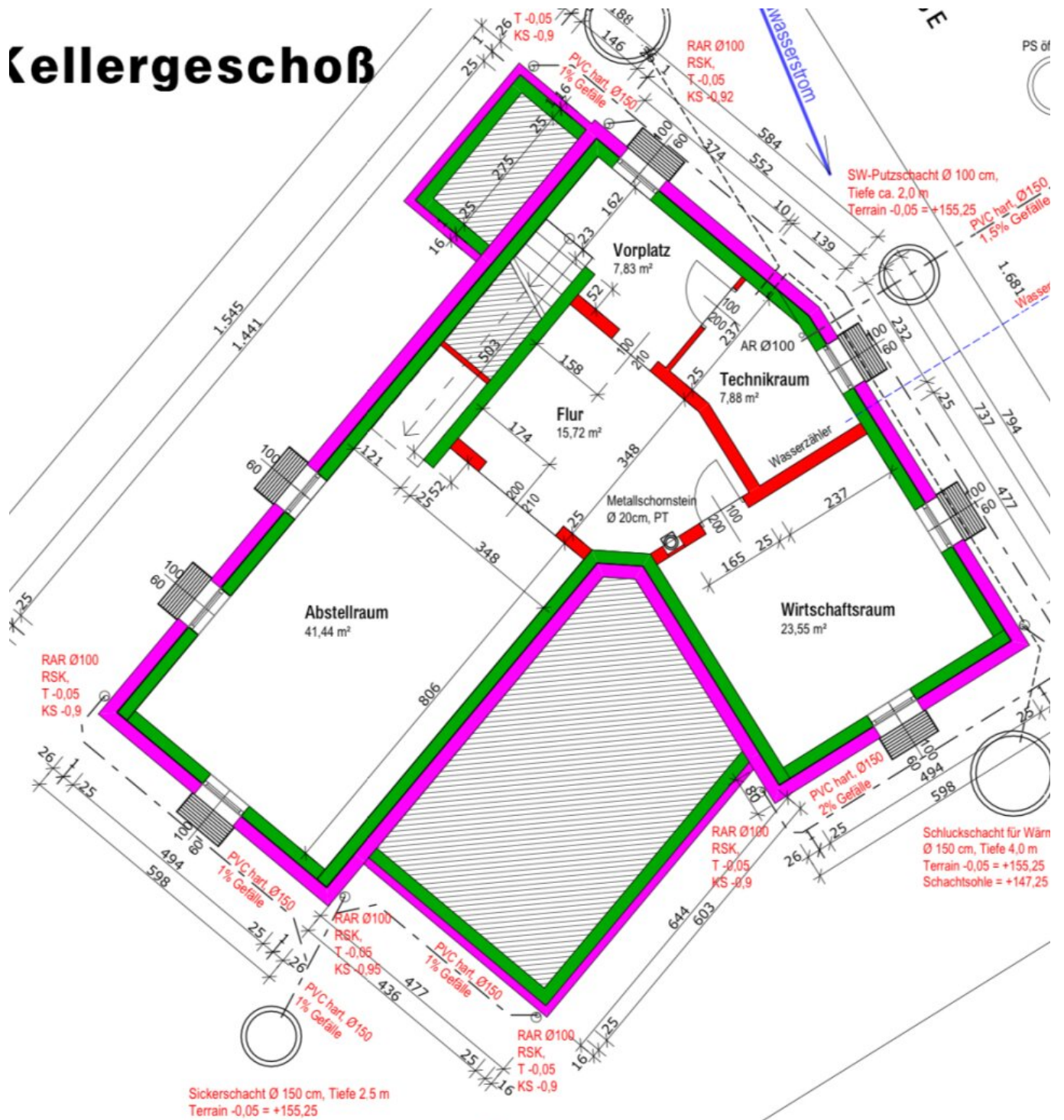
W/m²K

(9) Decke über EG

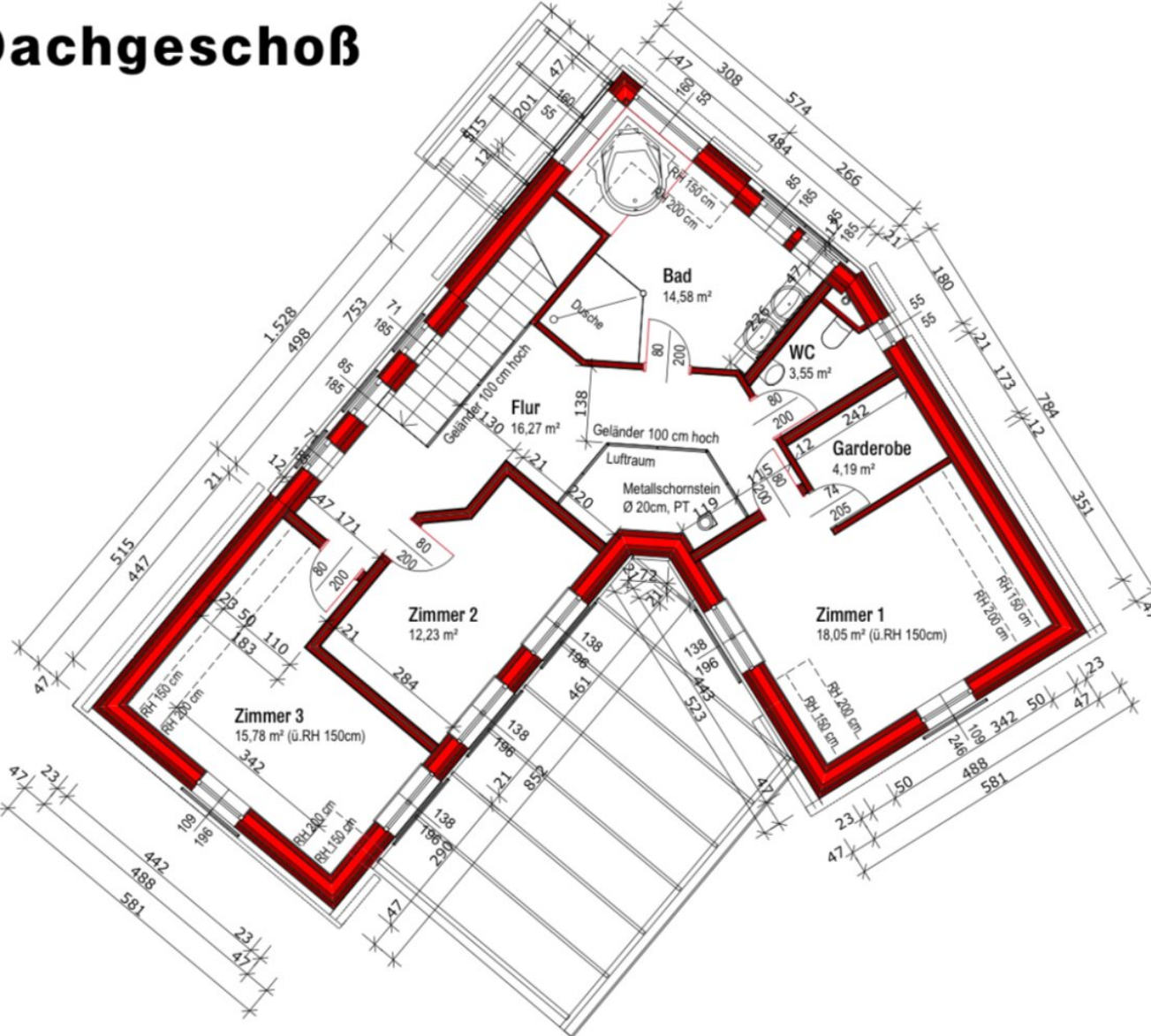
Sch

LANDAA

# Kellergeschoß



# Dachgeschoß



## Objektbeschreibung

### Exklusives Immobilienangebot: Zwei Einfamilienhäuser auf großzügigem Grundstück in Gänserndorf

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Gänserndorf! Auf einem weitläufigen Grundstück von über **1.000 m<sup>2</sup>** stehen zwei exklusive Einfamilienhäuser zum Verkauf. Diese Häuser bieten 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 Haupthaus: Modernität und Komfort auf 313,95 m<sup>2</sup> Gesamtfläche:

Das Haupthaus bietet auf einer **Wohnnutzfläche von 217,53 m<sup>2</sup>** (Erdgeschoss und Dachgeschoss) sowie einem **Kellergeschoss von 96 m<sup>2</sup>** modernsten Wohnkomfort. Die Aufteilung ist durchdacht und lädt zum Wohlfühlen ein:

- **Erdgeschoss (132,88 m<sup>2</sup>):**

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 m<sup>2</sup>):**

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 Haupthaus € 790.000,-**

**Kaufpreis für das zweite Haus € 350.000,-**

### **Das zweite Haus: Flexibilität und Raum auf 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Das zweite Haus bietet auf 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Voraussetzungen für eine separate Wohneinheit, ein Gästehaus oder eine Möglichkeit zur Vermietung. Es besteht aus:

- 5 Zimmern, die viel Platz für individuelle Nutzung bieten.
- Einem modernen Badezimmer mit Dusche.
- Eine großzügige Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.
- Zwei Vorzimmer und ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.
- Eine Gasetagenheizung sorgt für behagliche Wärme.
- Zwei Autoabstellplätze runden das Angebot ab.
- Pool

**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:**

Diese beiden Einfamilienhäuser bieten 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