Exklusives Erstbezugs-Familienparadies mit großzügigem Garten und Premium-Ausstattung – Ihr Traumdomizil vor den Toren Wiens!

Objektnummer: 8099

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,21 m²
Nutzfläche:	201,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	250,41 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	524.900,00 €

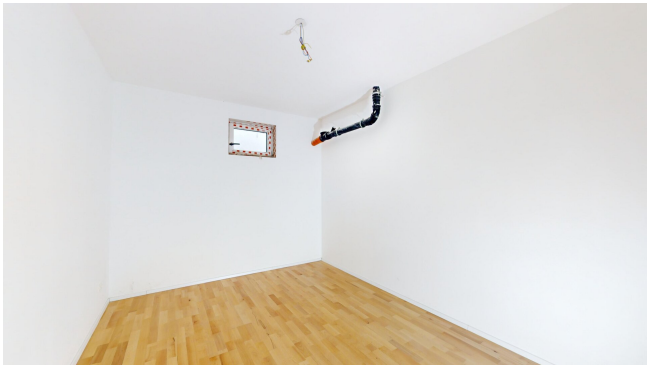
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

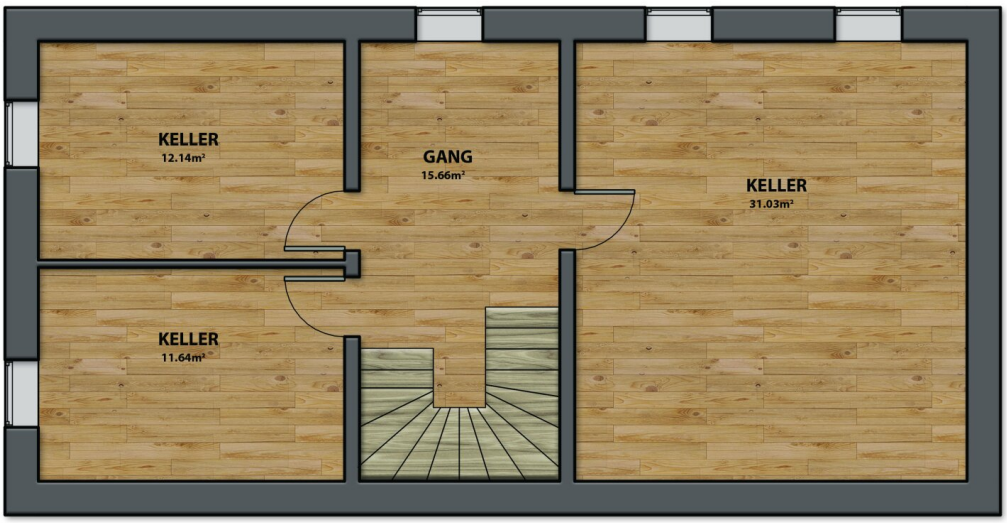
Ihr Ansprechpartner

Amir Tarab

Grabner Immobilien



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

BEGEHBARER
SCHRANKRAUM
4,14m²
BAD
6,74m²
WC
1,6m²
ZIMMER
16,02m²
ZIMMER
16,51m²
GANG
4,87m²
ZIMMER
14,95m²

Objektbeschreibung

Traumhaftes Doppelhaus in Gänserndorf – Ihr neues Zuhause vor den Toren Wiens!

Dieses im Jahr 2024 neu erbaute und bereits fertig gestellte Doppelhaus bietet auf drei Etagen modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage von Gänserndorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt. Mit Fußbodenheizung, einer energieeffizienten Wärmepumpe (Luft/Wasser) und hochwertigen Parkettböden sorgt es für ein angenehmes Wohngefühl und niedrige Energiekosten. Die Immobilie ist voll unterkellert und biete mit dem hellen Untergeschoss einen Wohnkeller und / oder eine große Menge an Stauram!

Details zum Objekt:

- Erstbezugs Objekt, fertig gestellt im Jahr 2024

- Heizung: Fußbodenheizung, effiziente Wärmepumpe (Luft/Wasser)

- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen und im Wohnkeller

- Großzügige Wohn-Essküche mit Vorbereitungen für eine Kücheninsel (Starkstrom für Herdplatte) mit großer Glasfront und direktem Zugang zur Terrasse und Garten

- 3 Schlafzimmer, 1 Bad, 2 separate WC's

- Großzügige & hochwertige Fenster mit elektrischen Raffstores

- Voll unterkellert mit 3 hellen Räumlichkeiten, welche mit Parkett und einer Fußbodenheizung versehen sind, ein hervorragender Wohnkeller!

- Zwei Autostellplätze mit Carport

- Sofort beziehbar

- Leerverrohrung für die Montage einer Photovoltaikanlage vorhanden

- Glasfaserkabel für eine sehr gute Internetverbindung vorbereitet und liegt vor dem Objekt, muss vom Anbieter nur noch eingezogen werden

Die Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum

- Separates WC mit Handwaschbecken

- Abstell-/Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

- Große, offene Wohn-Essküche mit bodentiefen Fenstern und Ausgang zur sonnigen Terrasse und dem gepflegten großzügigem Garten

Obergeschoss:

- Drei helle Schlafzimmer

- Badezimmer 1: Doppelwaschbecken, Badewanne, WC und Dusche

- Badezimmer 2: Doppelwaschbecken und Dusche

- Separates WC

Lage & Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Gänserndorf, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde mit bester Anbindung an Wien.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der Bahnhof Gänserndorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Wien (ca. 25 Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn). Weiters sind Busverbindungen ebenfalls schnell erreichbar.

Schulen und Kindergärten:

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere **Kindergärten**, eine **Volksschule** sowie weiterführende Schulen, sodass für die Bildung der Kinder bestens gesorgt ist.

Einkaufsmöglichkeiten:

Gänserndorf bietet diverse **Einkaufsmöglichkeiten**, darunter **Supermärkte, Apotheken, Banken** und verschiedene Dienstleister. Für den größeren Einkauf sind auch Einkaufszentren in Wien schnell erreichbar.

Fazit:

Dieses liebevoll modernisierte Doppelhaus ist ideal für Familien, die die Nähe zur Stadt mit der Ruhe einer ländlichen Umgebung kombinieren möchten. Genießen Sie modernes Wohnen, viel Platz und eine hervorragende Infrastruktur – und das alles in unmittelbarer Nähe zu Wien!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht und/oder Ihren Anruf und stehe Ihnen gerne auch abends und am Wochenende zur Verfügung.

Herzliche Grüße,

Amir Tarab, BA

Mail: tarab@grabner-immobilien.at

Tel: +43 660 383 15 66

www.grabner-immobilien.at