

## **Haus mit großem Garten – für den Landeanflug Ihrer Lieben!**



**Objektnummer: 16371**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Heizkosten:</b>	81,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Eisele-Bruckböck

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















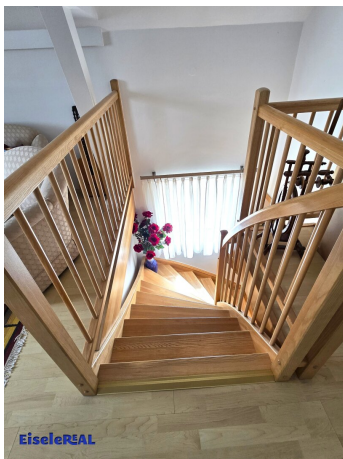




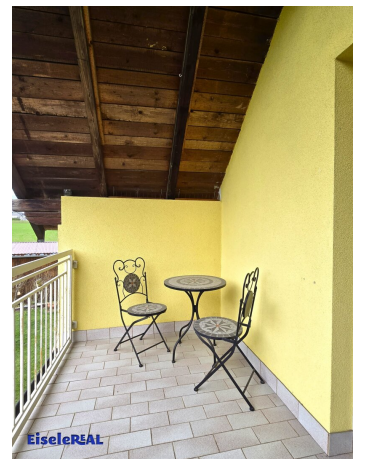




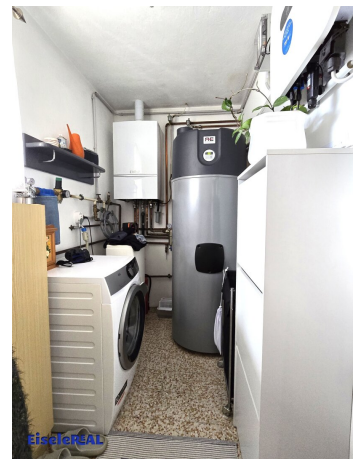


















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegt Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück und bietet Ihnen auf ca. 134m<sup>2</sup> Wohnfläche, und einer Grundstücksgröße von 1088m<sup>2</sup> ein gemütliches Zuhause.

Das Haus ist nicht unterkellert und erstreckt sich auf 2 Ebenen.

Ein Doppelcarport ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus wurde im **Jahr 2000 komplett saniert** - Wasser- und Elektroleitungen, Wärmepumpe, Wände wurden verändert, ein Zubau wurde errichtet, Bodenbeläge, Fenster, Dacheindeckung, Fliesen, Entkalkungsanlage usw.

**EINFACH** genial, alle Wasseranschlüsse im Haus sind mit dem Brunnenwasser versorgt - Brunnen wurde 2023 auf ca. 22m erweitert - Wasserstand derzeit ca. 9 Meter,

**ABER** auch durch umschalten kann man das komplette System auf die Ortswasserleitung umstellen.

Die Wärmepumpe sorgt für genügend Warmwasser kann aber umgerüstet werden um die Heizung ebenfalls zu versorgen.

Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Bus oder Auto in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Dieses Angebot bietet Ihnen:**

**im unteren Bereich:**

- gemütlicher Wohnzimmerbereich
- großzügige Küche mit Essplatz für die Großfamilie
- ruhiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Fenster, Waschbecken und Verbau
- geräumiger Eingangsbereich



- Heiz/Waschraum mit Ausgang auf die Terrasse

**im oberen Bereich:**

- Vorraum
- ruhiges Kinder-/Arbeits-Schlafzimmer
- großes Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, Balkon und Zugang Badezimmer
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken, Fenster und WC
- Klimaanlage

**Sonstiges:**

- SAT
- Brunnenwasser
- Ortswasser
- mehrere Wasserentnahmestellen
- Klimaanlage im OG
- elektrischer Torantrieb
- Entkalker Anlage mit Industriesalz



- PV-Anlage
  
- Rasenroboter

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

### **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