

**4-Zimmer Doppelhaushälfte mit liebevollem Garten
| Carport | 2230 Gänserndorf Süd**



Gartenansicht

Objektnummer: 6729/823

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,58 m ²
Nutzfläche:	148,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,11 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	396.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Rotter

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien

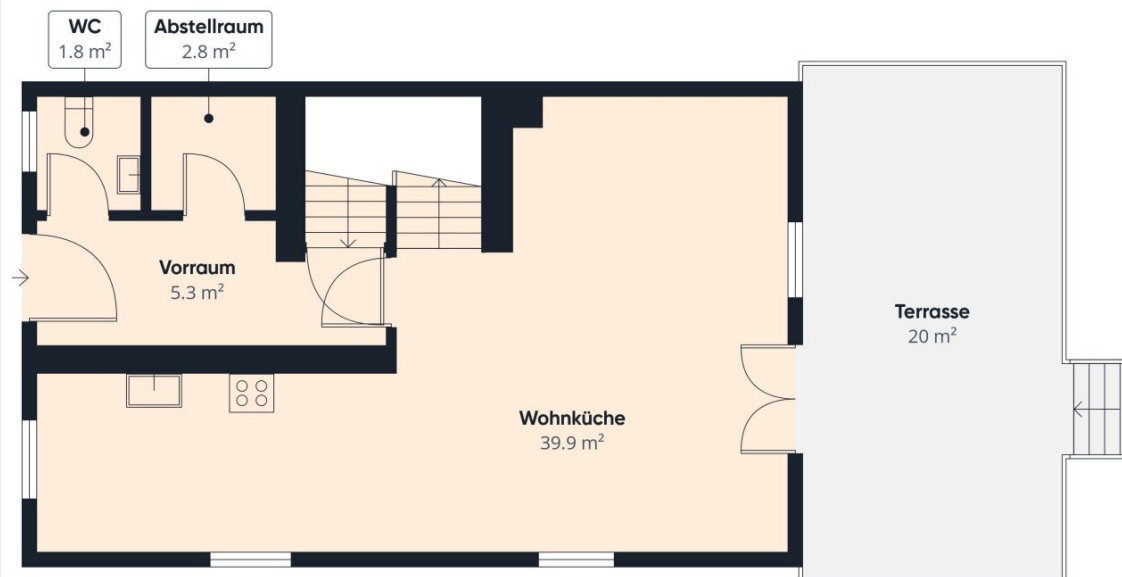








Avana



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
69.7 m²

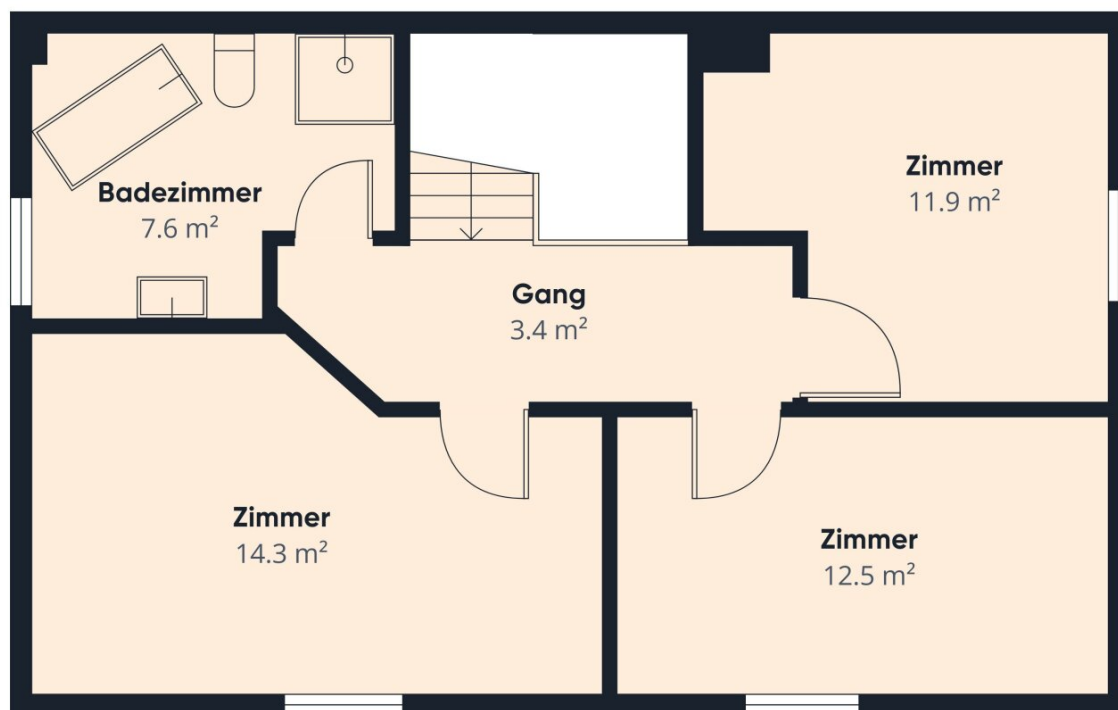
Balkone und Terrassen
20 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Avana



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
49.7 m²

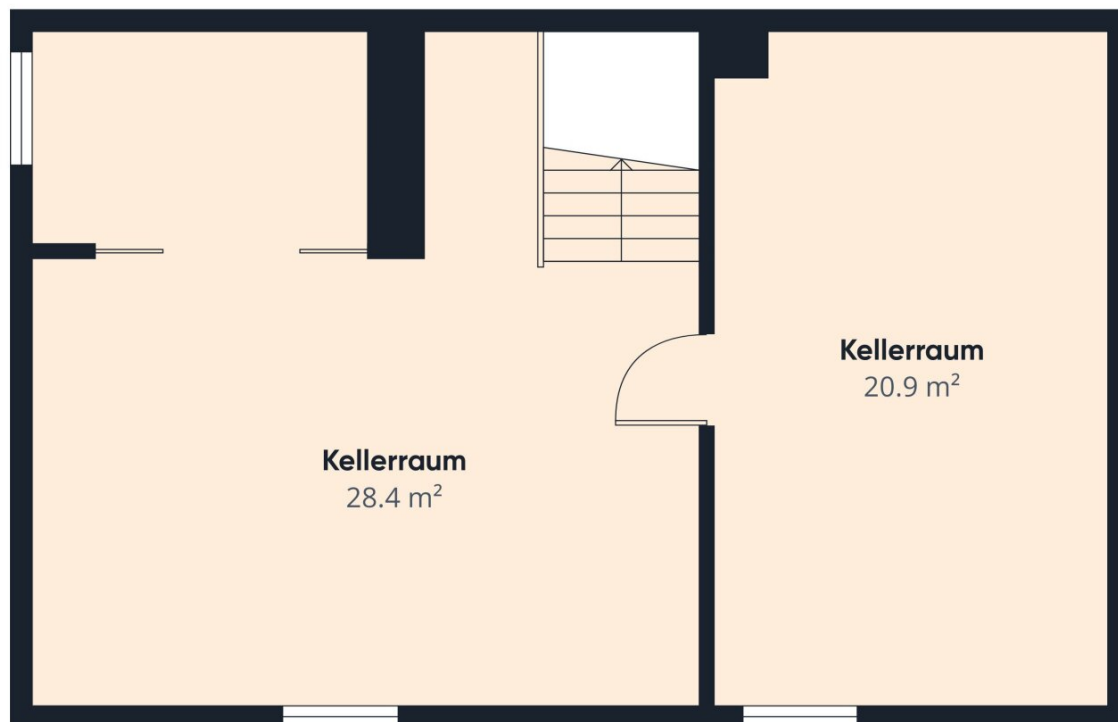
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 1

Avana



Untergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[®]
55.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über das Haus

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2006, gelegen in einer ruhigen Wohnsiedlung in Gänserndorf Süd. Das Haus präsentiert sich mit liebevollen Details, die den Alltag besonders angenehm machen – von der überdachten Terrasse bis hin zum hübsch angelegten Garten mit Pavillon.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, offene Wohnküche mit fast 40 m² Fläche – perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen. Die bereits vollständig eingerichtete Küche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Der Kühlschrank sowie der Geschirrspüler wurden im Jahr 2023 erneuert. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, der flexibel als Speisekammer, Garderobe oder Lager genutzt werden kann.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer mit Größen zwischen rund 11,9 m² und 14,3 m² – optimal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und WC.

Im Kellergeschoss stehen zwei große Räume zur Verfügung: Ein ca. 20 m² großer Hobby- oder Lagerraum bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitnessraum, Werkstatt oder Spielzimmer – hier findet sich Platz für individuelle Ideen. Der zweite ca. 28 m² große Kellerraum verfügt über einen, mit Schiebegardinen, abgetrennten Technikraum mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner. Ein weiterer Pluspunkt ist der begehbare Dachboden, der zusätzliche Lagerfläche schafft.

Über den Garten

Bereits beim ersten Blick in den Garten wird deutlich, wie viel Liebe in die Gestaltung dieses Außenbereichs geflossen ist. Die überdachte Terrasse, die direkt an die Wohnküche anschließt, ist weit mehr als nur ein Übergang ins Grüne – sie wird in den warmen Monaten zum zweiten Essbereich im Freien. Geschützt vor Sonne und leicht zugänglich von der Küche aus, ist sie der perfekte Ort für ein Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder stimmungsvolle Abendessen mit Familie und Freunden. Ein weiteres Highlight im Garten ist der charmante Pavillon, der sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet – ob zum Lesen, Plaudern oder einfach zum Genießen der ruhigen Atmosphäre in den Abendstunden. Abgerundet wird der Außenbereich durch ein praktisches Carport, das direkt neben dem Haus errichtet wurde und für bequemes, wettergeschütztes Parken sorgt – ein Pluspunkt im Alltag und bei jedem Wetter.

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Wohnküche mit ca. 39,85 m²
- Vorraum mit ca. 5,28 m²
- Abstellraum mit ca. 2,78 m²
- WC mit ca. 1,84 m²

im Obergeschoss

- Zimmer mit ca. 11,87 m²
- Zimmer mit ca. 12,52 m²
- Zimmer mit ca. 14,32 m²
- Badezimmer mit ca. 7,58 m²
- Gang mit ca. 3,37 m²

im Kellergeschoss

- Zimmer mit ca. 28,35 m²
- Technikraum mit ca. 20,93 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap