

**8 Zimmer Einfamilienhaus in Gänserndorf Stadt | 2.068 m<sup>2</sup>  
großes Grundstück**



Außenansicht

**Objektnummer: 6729/836**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 2230 Gänserndorf                         |
| Baujahr:                      | 1968                                     |
| Wohnfläche:                   | 240,10 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 316,80 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 8                                        |
| Bäder:                        | 2                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Keller:                       | 76,70 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 269,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,60                            |
| Kaufpreis:                    | 749.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

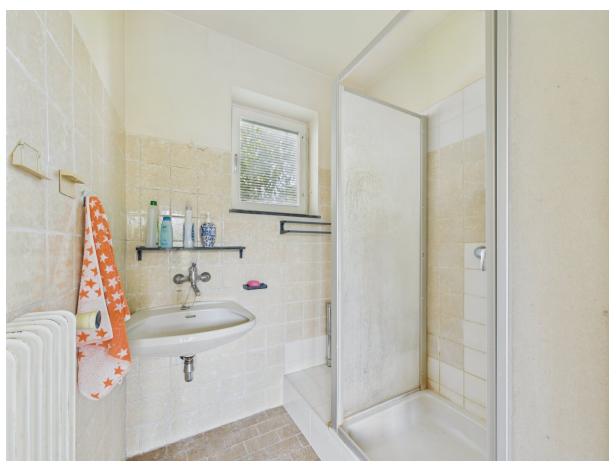


**Michael Rotter**

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

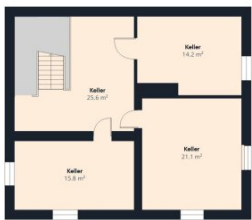








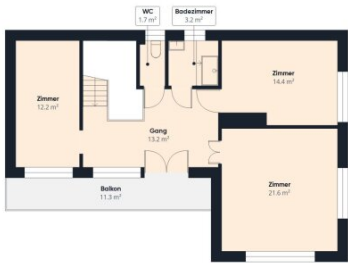




Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
316.8 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
29.9 m<sup>2</sup>

(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.  
GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

## Sanierungswürdiges Haus mit großem Grundstück – Entwicklungspotenzial inklusive

Auf einem großzügigen Grundstück mit rund 2.068 m<sup>2</sup> befindet sich dieses sanierungswürdige Einfamilienhaus, das viel Potenzial für Eigennutzer mit Gestaltungsfreude oder für die Entwicklung eines kleinen Wohnbauprojekts bietet. Das Haus wurde in zwei Bauetappen errichtet: Der ältere Teil besteht aus einem Vorraum und vier Zimmern und ist direkt über den zentralen Eingangsbereich erreichbar. Der später errichtete Zubau aus dem Jahr 1968 erschließt das Haus über einen verglasten Wintergarten, der in einen großzügigen Vorraum führt. Von hier aus gelangt man in die offene Wohnküche mit bereits eingebauter Küche, auf die südseitig gelegene Terrasse, in den Altbaubereich sowie in den Keller. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss bietet das Haus drei weitere Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und einen rund 11 m<sup>2</sup> großen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Der weitläufige Garten ist mit zahlreichen Bäumen bewachsen und schafft eine ruhige, naturnahe Atmosphäre – besonders in den oberen Räumen.

Der Keller besteht aus drei separaten Räumen, zwei davon mit Tageslichtfenstern, und bietet praktische Ergänzungsflächen für Lager, Hobby oder Technik. Die Fenster im Zubau befinden sich in gutem Zustand und sind mit Beschattungselementen ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in sanierungswürdigem Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Eckdaten

- Grundstücksfläche: 2.068 m<sup>2</sup>
- Sanierungswürdiges Bestandsgebäude mit ca. 317 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Geschlossene Bauweise („g“)
- Bauklasse I + II (bis max. 8 m Gebäudehöhe)
- Bebauungsdichte 35 % ? ca. 724 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche
- Bis zu fünf Wohneinheiten möglich

## Urbanes Leben mit bester Anbindung – und dennoch entspannt

Diese Liegenschaft befindet sich in zentrale Lage von Gänserndorf Stadt – einem lebendigen Wohnumfeld vor den Toren Wiens. In wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof,

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vieles mehr. Die Lage vereint Stadtkomfort, Nahversorgung und gute Erreichbarkeit mit einem angenehmen, familienfreundlichen Umfeld. Ein idealer Standort für Menschen, die die Vorteile einer gewachsenen Infrastruktur mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.

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.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap