Traumhafter Bungalow ++ Villa mit Indoor-Pool ++ Weinkeller ++ Wunderschöner Gepflegter Garten ++ Perfekte Lage in Gänserndorf ++ Beeindruckende Architektur ++ Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ++

Objektnummer: 285604

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	329,81 m²
Nutzfläche:	622,90 m²
Zimmer:	7
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.487,00 m²
Keller:	168,05 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.765,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

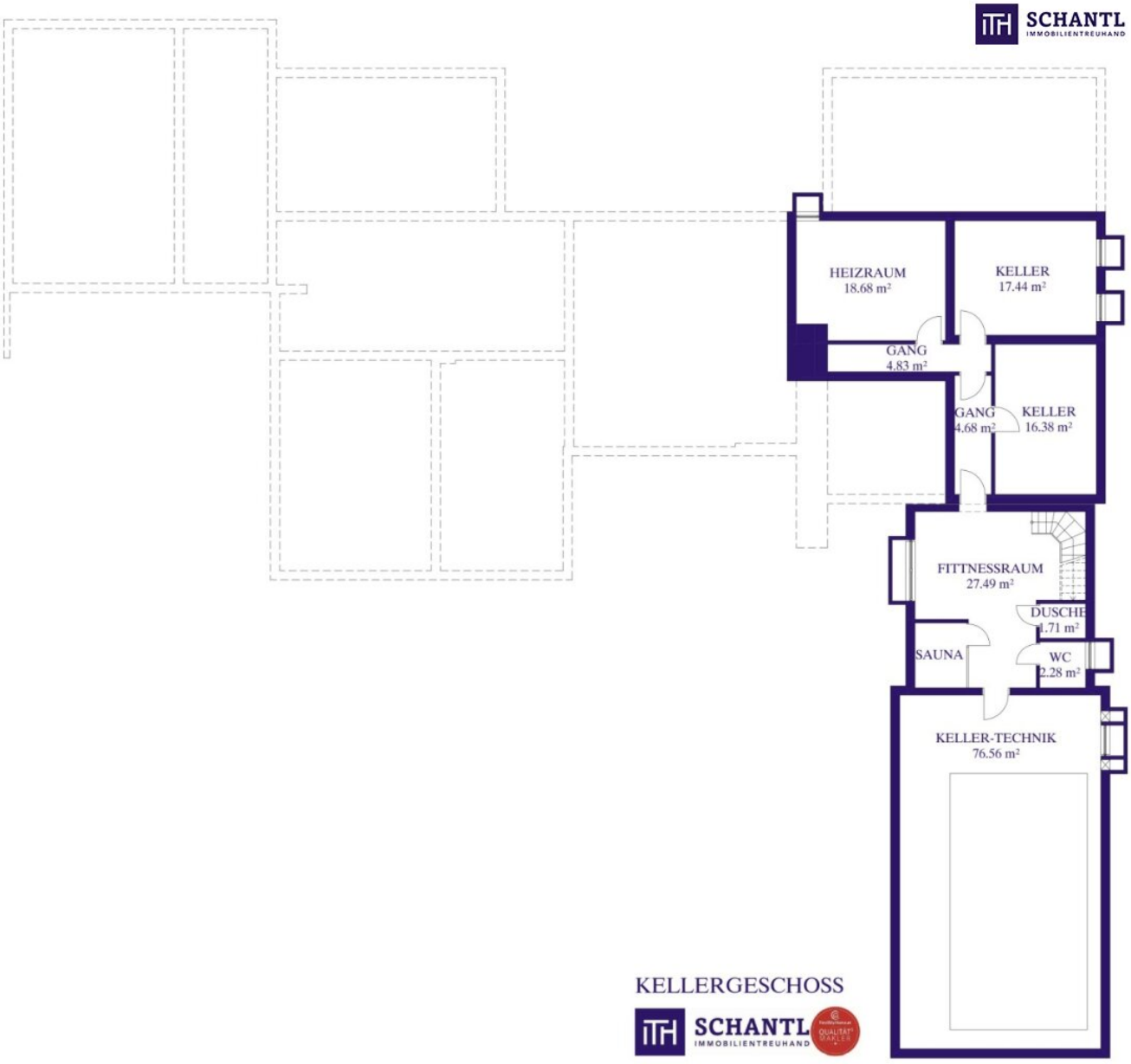
Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

ERDGESCHOSS

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



KELLERGESCHOSS

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Traumhafter Bungalow ++ Villa mit Indoor-Pool ++ Weinkeller ++ Wunderschöner Gepflegter Garten ++ Perfekte Lage in Gänserndorf ++ Beeindruckende Architektur ++ Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ++

Ihr neues Zuhause verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und liegt in einer der begehrtesten Gegenden Gänserndorfs.

Diese beeindruckende Villa, ursprünglich 1972 erbaut und in den 1980er Jahren stilvoll erweitert, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. **2.105 m²**, das von einem wunderschön gepflegten Garten umgeben ist. Hier finden Sie eine einzigartige Kombination aus luxuriösem Wohnraum, Ruhe und einer Vielzahl hochwertiger Annehmlichkeiten.

Ihr Wohntraum

Das **Erdgeschoss** bietet beeindruckende **454,85 m² Fläche** und schafft durch hohe Decken und großzügige Räume ein unvergleichliches Wohngefühl.

- **Highlights**:
    - Drei offene, stilvolle Kamine für gemütliche Abende.
    - Eine elegante Heimbibliothek – der perfekte Ort für Ruhe und Inspiration.
    - Ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der nahtlos in den Wohnbereich integriert ist.
    - Ein luxuriöser Indoor-Pool (4x8 m) für ganzjährigen Badespaß, modernisiert im Jahr 2022.

Der **Kellerbereich** mit einer Fläche von **168,05 m²** ist ebenso beeindruckend:

- Ein klimatisierter Weinkeller für exklusive Sammlungen.
- Eine Sauna, ein Badezimmer und ein separates WC für Ihren Komfort.
- Technische Perfektion mit einem modernen Heiz- und Schwimmbadtechnikraum.

Außenbereiche & Ausstattung

Das Haus verfügt über zwei Terrassen – eine nach Norden und eine nach Süden ausgerichtet – die ideale Orte für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien bieten.

- **Gartenfläche**: ca. **1.487 m²** – liebevoll gepflegt und bereit für Ihre individuellen Wünsche.
- **Sicherheit**: Alarmanlage, erneuert im Jahr 2021, für höchsten Schutz.
- **Heizung**: Gas-Zentralheizung, effizient und zuverlässig.
- **Garage**: 32,43 m² – Platz für zwei Fahrzeuge, mit modernisiertem Dach (2023).
- **Abstellraum**: 13,08 m² – Angrenzend an die Garage.

Zimmeraufteilung

Erdgeschoss (ca. 454,85 m²)

- **Wohnzimmer**: 62,70 m² – Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Wintergarten.
- **Arbeitszimmer/Bibliothek**: 75,63 m² – Ideal für Homeoffice oder Hobbyraum.
- **Esszimmer**: 26,27 m² – Angrenzend an die Küche und perfekt für Familienessen.
- **Küche**: 18,52 m² – Funktional und geräumig, mit direktem Zugang zum Esszimmer.
- **Schlafzimmer**:
    - Zimmer 1: 12,60 m²
    - Zimmer 2: 12,60 m²
    - Zimmer 3: 15,00 m² – mit eigenem Bad (5,05 m²).
- **Wintergarten**: 30,41 m² – Zugang zum Indoor-Pool.
- **Terrassen**:
    - Nordterrasse: 46,57 m²
    - Südterrasse: 30,60 m²

- **Sanitäre Anlagen**:
    - **Badezimmer**: 3
    - **Separate WCs**: 3
    - **Duschen (inklusive Sauna)**: 2 (1 im Keller, 1 im Schwimmbadbereich).

Keller (ca. 168,05 m²)

- **Weinkeller**: 16,38 m² – Klimatisiert für Ihre edlen Tropfen.
- **Fitnessraum**: 27,49 m² – Für Ihre sportlichen Aktivitäten.
- **Sauna**: Mit angrenzendem Badezimmer und WC.
- **Technikraum/Schwimmbadtechnik**: 76,66 m² – Perfekt für Poolpflege und Wartung.
- **Heizraum**: 18,65 m²
- **Zusätzlicher Kellerraum**: 17,44 m²

Diese großzügige Raumaufteilung bietet sowohl Flexibilität als auch Komfort, ideal für Familien, Homeoffice oder Freizeitaktivitäten.

Energieausweis

- **HWB**: 73 kWh/m²a

- **fGEE**: 1,28

Erleben Sie den Luxus und die Großzügigkeit dieser einzigartigen Villa in Gänserndorf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus verzaubern!

Kaufpreis: € 1.100.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap