

## **Exklusives Ziegelmassivhaus mit 312 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Zimmern und luxuriöser Ausstattung**



Haus

**Objektnummer: 1751/113**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	191,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	386,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	389,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,74 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

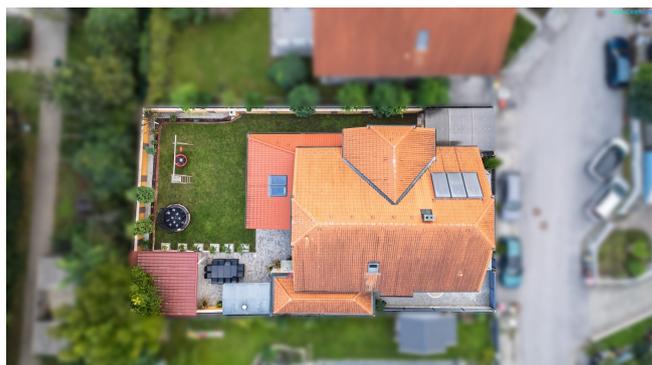
32.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG













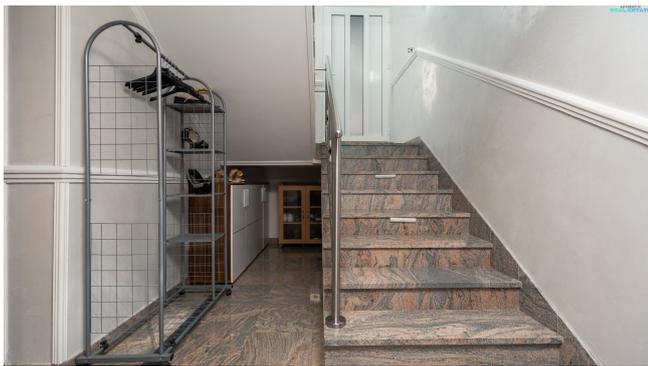








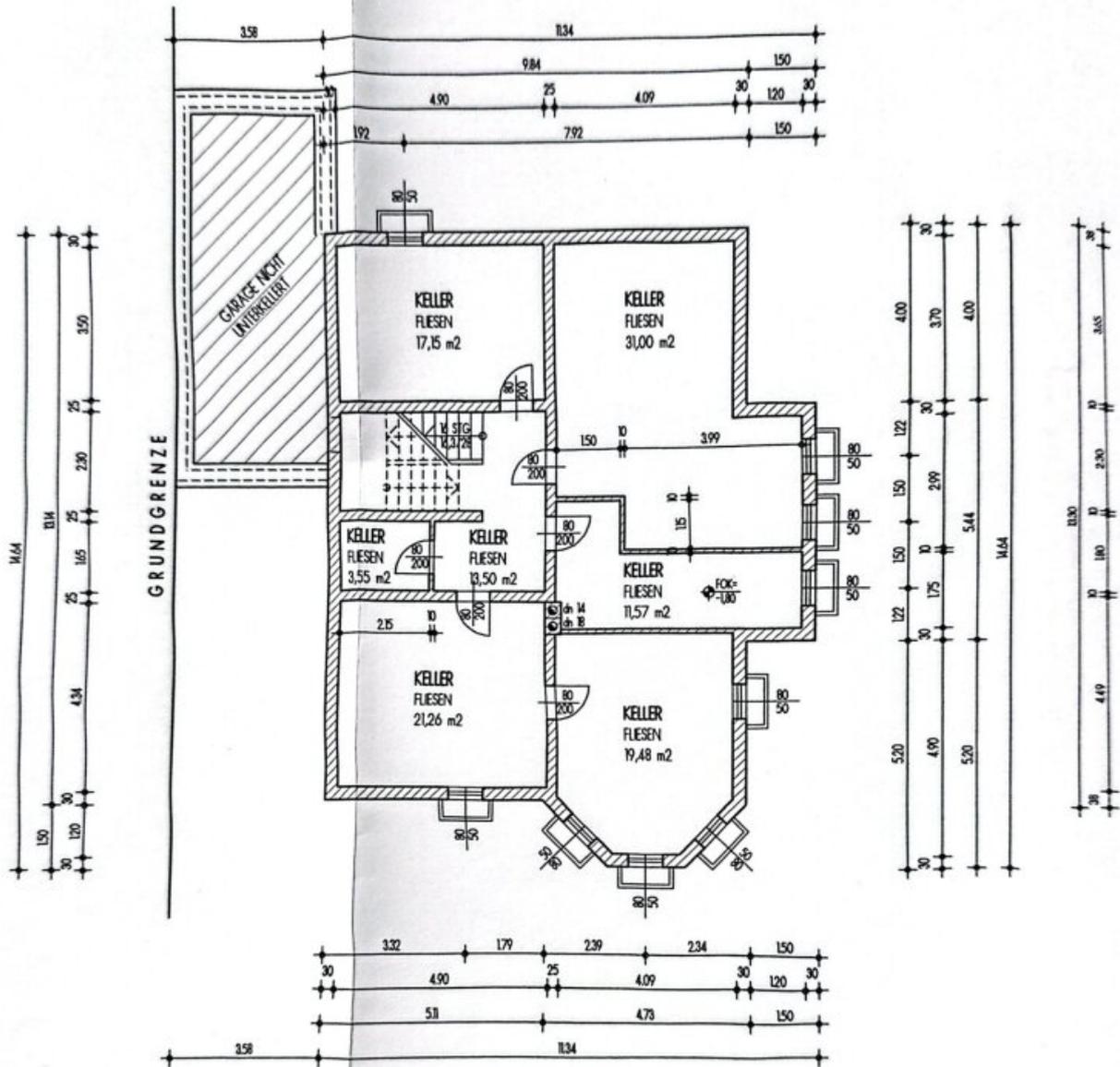


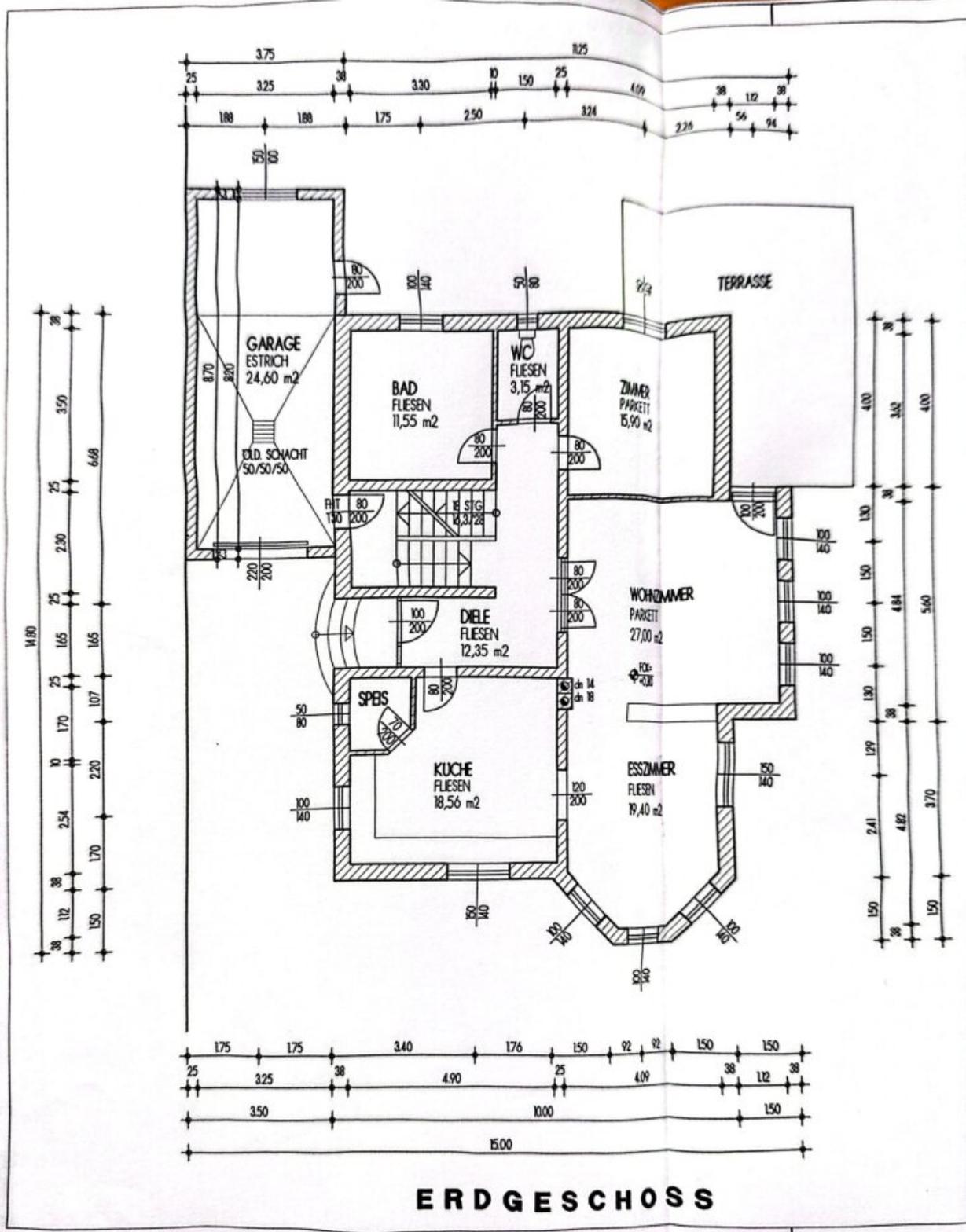




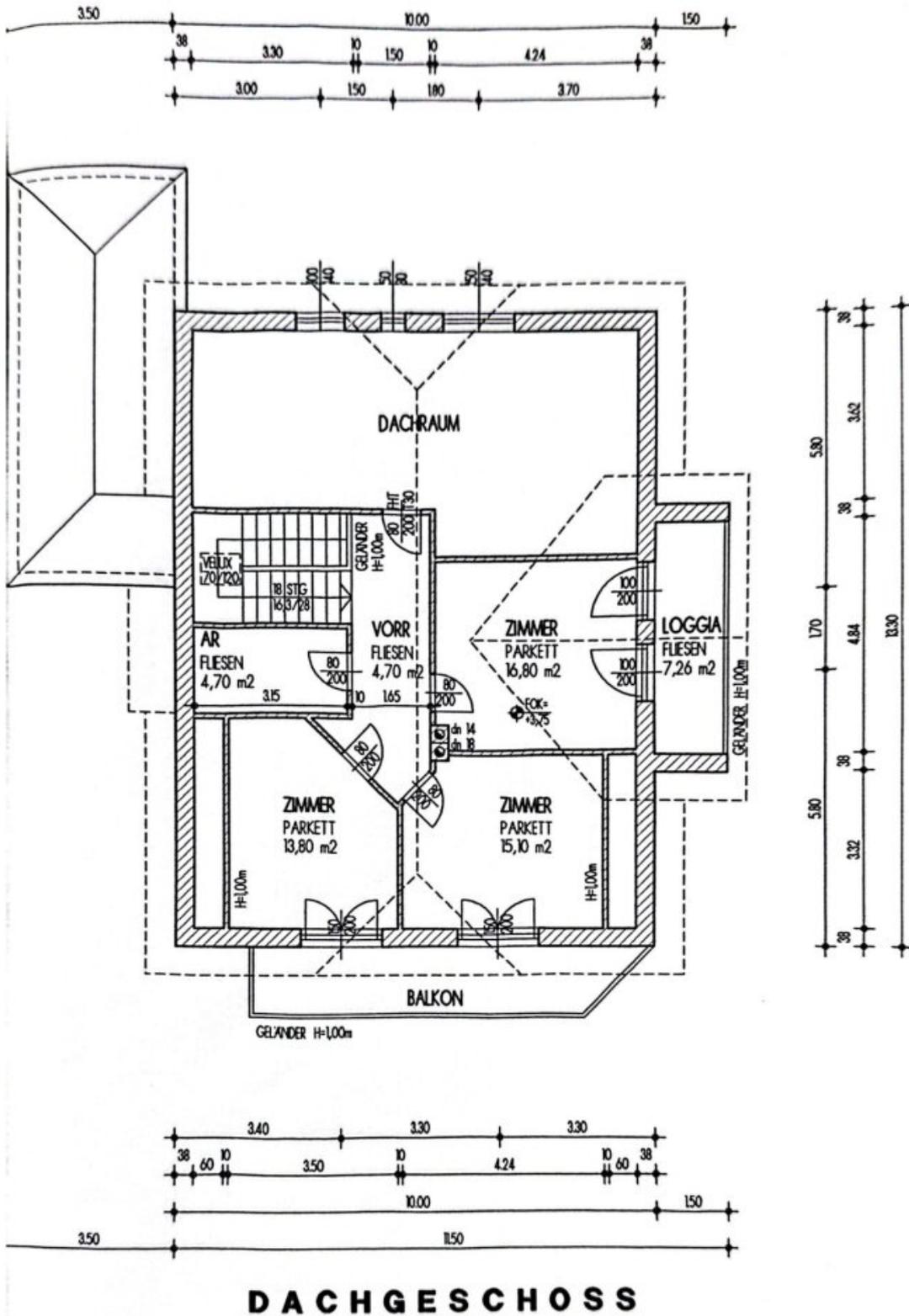


AUTHENTIC  
REALESTATE





**ERDGESCHOSS**



## Objektbeschreibung

Ein Video zur Liegenschaft finden Sie unter diesen Link:

[https://youtube.com/shorts/-d63FpX\\_VtA?si=YTAIUHhmux6RX3k6](https://youtube.com/shorts/-d63FpX_VtA?si=YTAIUHhmux6RX3k6)

### Kurzbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Gänserndorf gelangt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus zum Verkauf. Mit insgesamt rund **312 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (inkl. beheiztem, lichtdurchflutetem Keller), **9 Zimmern**, hochwertigen Materialien und modernster Haustechnik bietet es Platz und Komfort auf höchstem Niveau – perfekt für große Familien oder anspruchsvolles Wohnen.

### Objektbeschreibung:

Das Haus wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise (38 cm Wienerberger-Ziegel + Putz + 5 cm Styropor) errichtet und besticht durch seinen hervorragenden Zustand, die edle Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung.

Die gesamte Nutzfläche beträgt **389 m<sup>2</sup>** und verteilt sich wie folgt:

- **Kellergeschoss (120,74 m<sup>2</sup>, beheizt & mit großen Fenstern):** Wäscheraum, Technikraum, Abstellraum, Gästebereich mit eigenem Badezimmer, Partyraum.
- **Erdgeschoss (163,39 m<sup>2</sup> inkl. 30 m<sup>2</sup> Terrasse & 24,6 m<sup>2</sup> Garage):** Offener Wohn- und Essbereich mit traumhafter Tischlerküche samt Speis, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche & Doppelwaschbecken, separates WC. Die Terrasse ist verglast, hat Fußbodenheizung und ist als Wintergarten ganzjährig nutzbar.
- **Obergeschoss (ca. 85 m<sup>2</sup> inkl. 20 m<sup>2</sup> Außenfläche):** Vier Schlafzimmer, Bad mit großer Dusche, separates WC und ein praktischer Schrankraum.

### Ausstattung & Technik:

Im gesamten Haus (inkl. Keller & Terrasse) sorgt eine **Fußbodenheizung mit Kühlung** für angenehmes Raumklima. Weitere Highlights sind Zentralstaubsauger, Wäscheschacht, Kamerasystem, Granitböden, Weitzer Fischgrätparkett, massive Echtholztüren, spezielle Spachteltechnik an den Wänden, Glasfaseranschluss und ein isolierter Dachboden.

### Außenbereich:

Das 566 m<sup>2</sup> große Grundstück ist hochwertig gestaltet: Granitflächen, Bewässerungsanlage, Outdoorküche, Gartenhütte, Kupferbeschichtung am Kamin, Aluzaun, Poolvorbereitung. Eine Garage mit elektrischem Tor, ein Carport und drei weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die ruhige Wohnstraße garantiert ein entspanntes Wohnen, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Anbindung nach Wien rasch erreichbar sind.

### **Besonderheit:**

Durch den beheizten und lichtdurchfluteten Wohnkeller verfügt das Haus über eine tatsächliche Wohnfläche von **312 m<sup>2</sup>** und insgesamt **9 Zimmer** – ein Platzangebot, das nur selten am Markt zu finden ist. Ein Neubau in dieser Qualität würde ein Vielfaches der jetzigen Investition erfordern – hier bietet sich eine einmalige Gelegenheit!

### **Lage:**

Gänserndorf liegt im nordöstlichen Niederösterreich und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine attraktive Verkehrsanbindung. Vor Ort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote wie Stadthalle, Regionalbad oder Radwege. Verkehrstechnisch ist die Stadt bestens erschlossen: Mehrere Buslinien verbinden das Umland, die Nordbahn bietet direkte S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien, und die Umfahrung Gänserndorf Süd entlastet den Ortskern vom Durchzugsverkehr. Über die B220 und L11 ist die Region auch mit dem Auto gut erreichbar, und mit Projekten wie der geplanten Marchfeld Schnellstraße (S8) wird die Erreichbarkeit künftig noch weiter verbessert – ideal für Pendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung kombinieren möchten.

### **Highlights im Überblick:**

- 312 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. beheiztem, lichtdurchflutetem Wohnkeller
- 9 Zimmer – ideal für große Familien
- Hochwertige Ausstattung: Granit, Weitzer Fischgrätparkett, massive Echtholztüren
- Fußbodenheizung & Kühlung im ganzen Haus inkl. Keller & Terrasse
- Traumhafte Tischlerküche mit Granit & Speis
- 3 Badezimmer + separates WC pro Etage
- Garage mit elektrischem Tor, Carport & 3 weitere Stellplätze

- Außenbereich mit Wintergarten-Terrasse, Balkon, Loggia, Outdoorküche, Bewässerungsanlage & Poolvorbereitung
- Top Bauqualität: Ziegelmassiv, Dichtbetonkeller, isolierter Dachboden
- Ruhige Lage in Gänserndorf mit guter Infrastruktur

**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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap