

**Traumhaus in absoluter Ruhelage! Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen!**



Drohnenfoto

**Objektnummer: 6547/4113**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2230 Gänserndorf       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2012                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 171,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                   |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 579.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

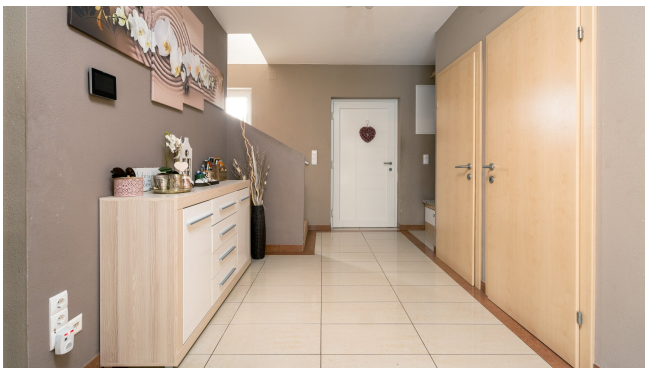
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





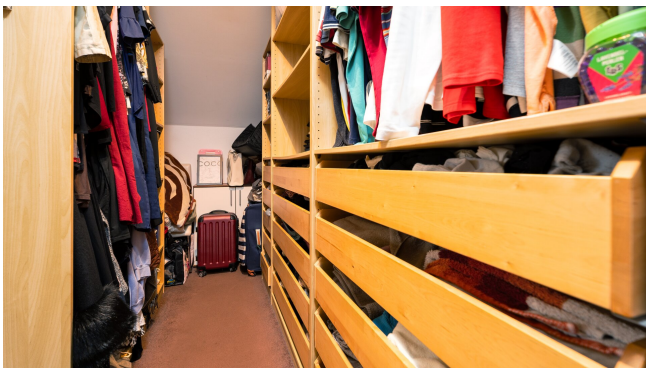






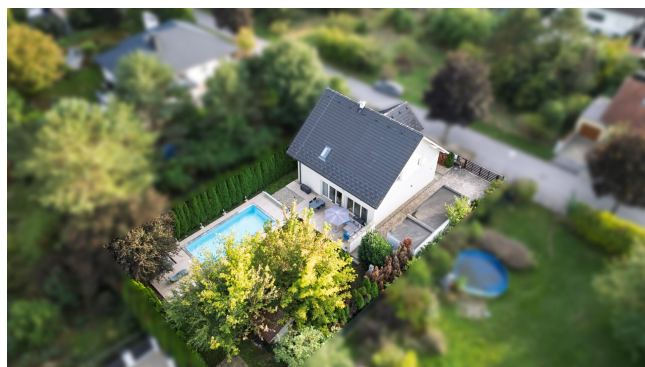
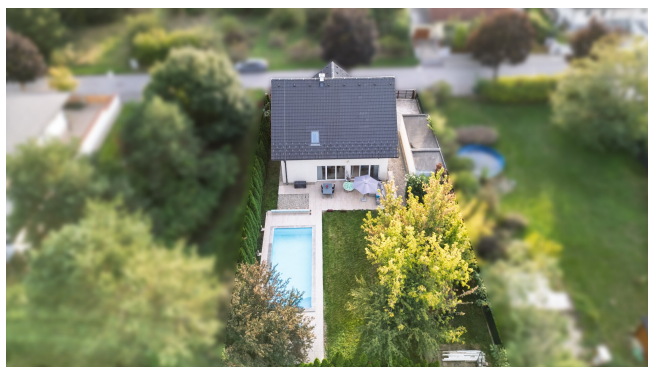


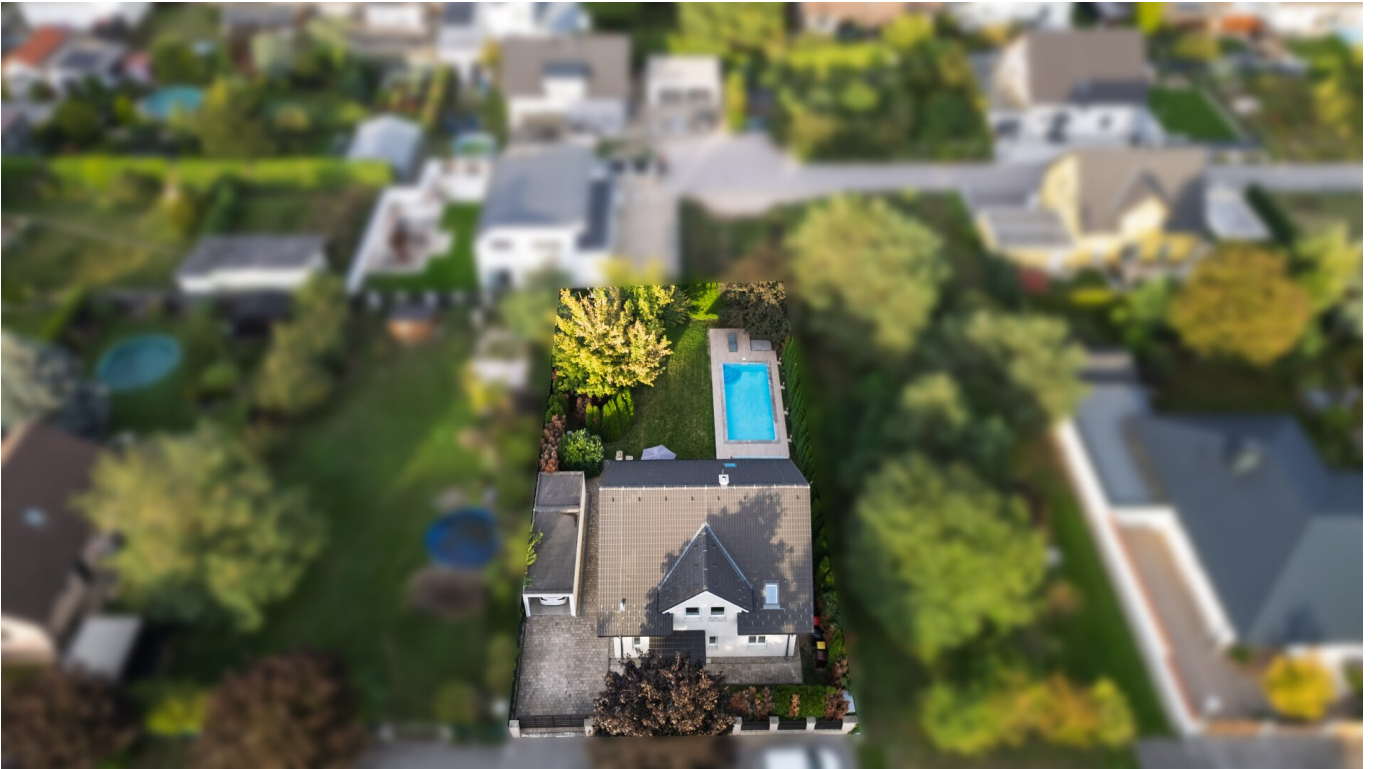








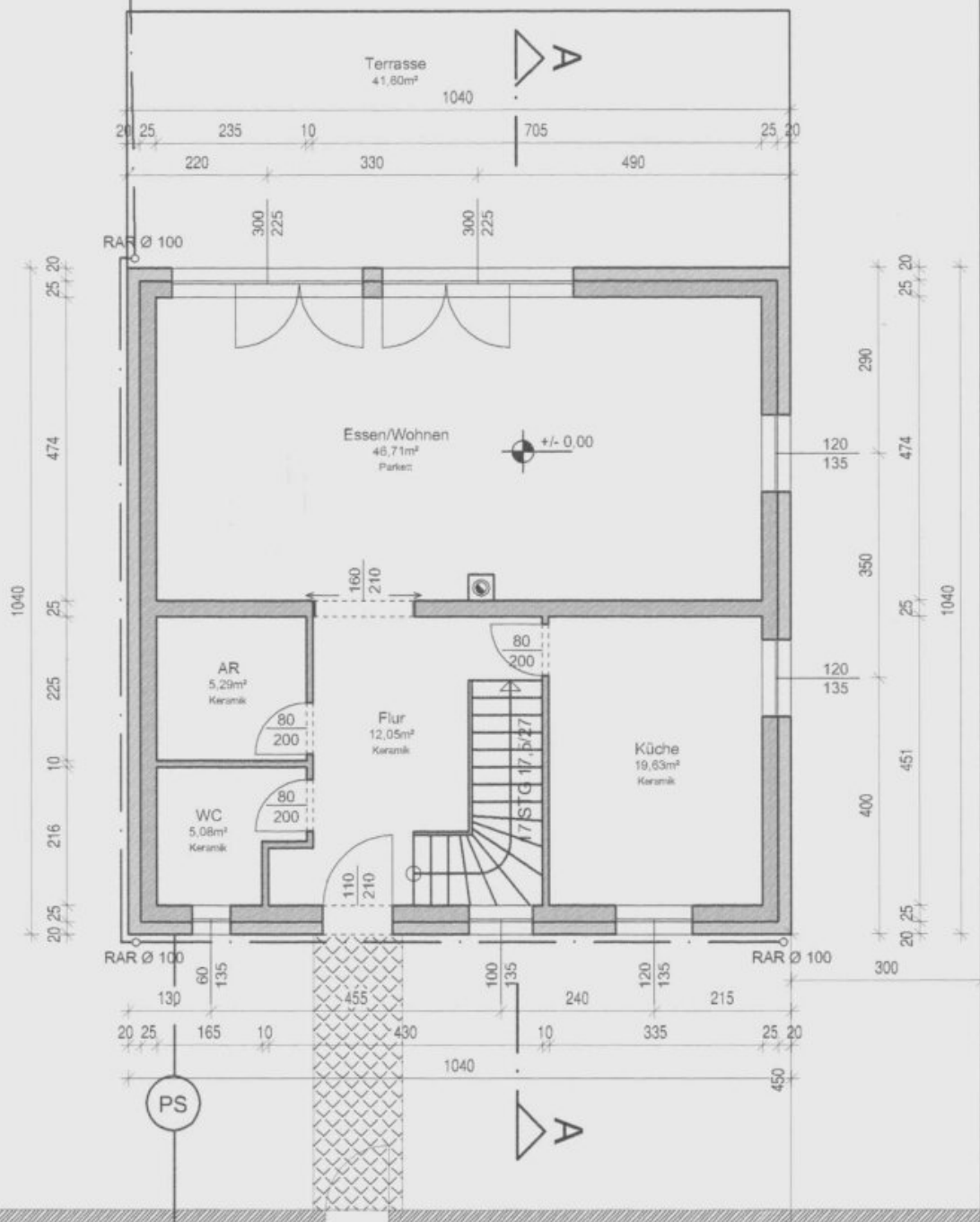




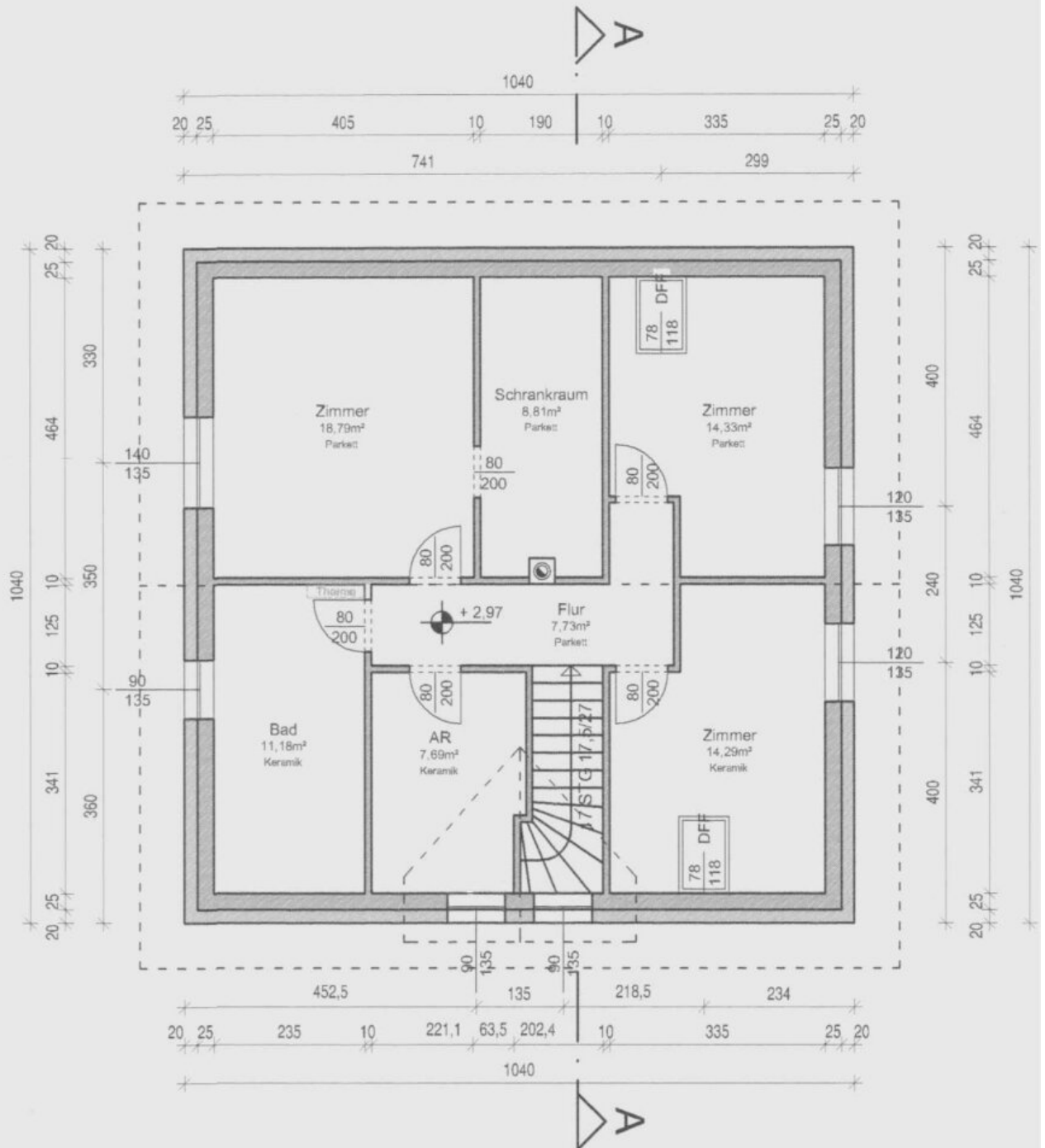
SS

Sickerschacht

# GRUNDRISS EG 1:100



# GRUNDRISS KG 1:100



## BAUTEILE

### 1 Fundamentplatte

$U = 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$

- 1,5 cm Belag
- 6,0 cm Estrich
- 3,0 cm EPS W20
- 15,0 cm Betonplatte
- 16,0 cm XPS
- 10,0 cm Rollierung
- Steifenfundament
- auf Frosttiefe

### 2 DECKE ÜBER EG

$U = 0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$

- 1,5 cm Belag
- 6,0 cm Estrich
- 3,0 cm EPS W20
- 0,1 cm Folie
- 4,0 cm EPS Granulat
- 22,0 cm Fertigteildecke
- 1,5 cm Innenputz

### 3 DACHSCHRÄGE

$U = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

- 1,5 cm Gipskarton
- 0,1 cm Dampfbremse
- 20,0 cm Zangen
- 20,0 cm dazw. Dämmung
- 10,0 cm Konterlattung
- 10,0 cm dazw. Dämmung
- 2,5 cm Schalung
- 0,5 cm Abdichtung
- 4,0 cm Konterlattung
- 3,0 cm Ziegellattung
- Dachziegel

### 4 DECKE ZU SPITZBODEN

$U = 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$

- 1,5 cm Gipskarton
- 0,1 cm Dampfbremse
- 20,0 cm Zangen
- 20,0 cm dazw. Dämmung
- 10,0 cm Konterlattung
- 10,0 cm dazw. Dämmung
- 2,5 cm Schalung
- 1,25 cm Gipsfaserplatte

### 5 AUSSENWAND

$U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$

- 1,5 cm Innenputz
- 25,0 cm Porothersm
- 20,0 cm EPS F plus
- 0,5 cm Klebspachtel + Gewebe
- 0,2 cm Reibputz

### 8 TRAGENDE INNENWAND

- 1,5 cm Innenputz
- 25,0 cm Porothersm
- 1,5 cm Innenputz

### FENSTER

Kunststofffenster  
Prüfnormalß EG/OG 0,89 W/m²K

### HEIZUNG

Gas Brennwert Therme  
Fußbodenheizung

Flächneabwicklung :

$52,12\text{m}^2 / 10,4\text{m} = 5,01\text{m}$  mittlere Gebäudehöhe

Dachwasser wird auf dem eigenen Grundstück in einem Sickerschacht eingebracht.

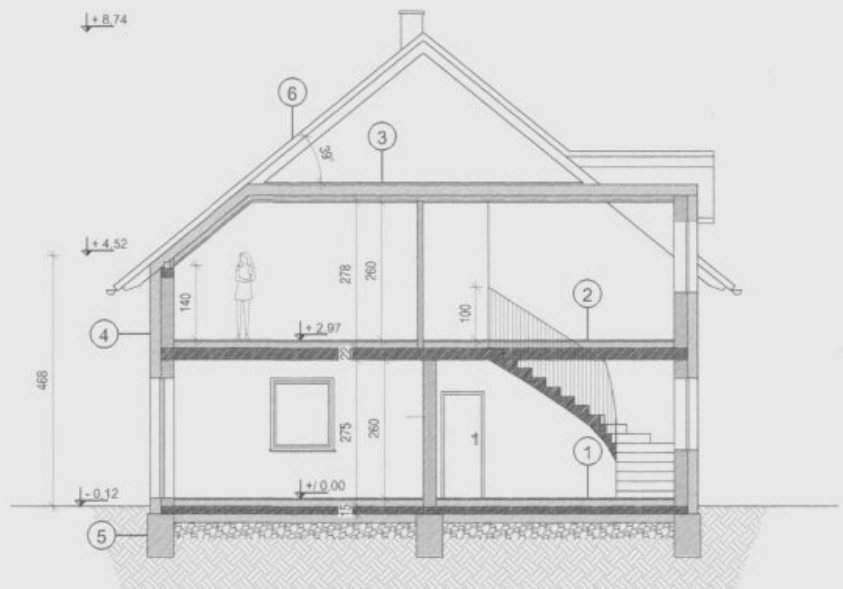
Schmutzwasser wird in den öffentlichen Straßenkanal eingeleitet.

Alle Verglasungen in Türen bzw. sonstige Verglasungen werden bis zu einer Höhe von 1,5 m mit ESG ausgeführt.

## ANSICHT ZAUN 1:100

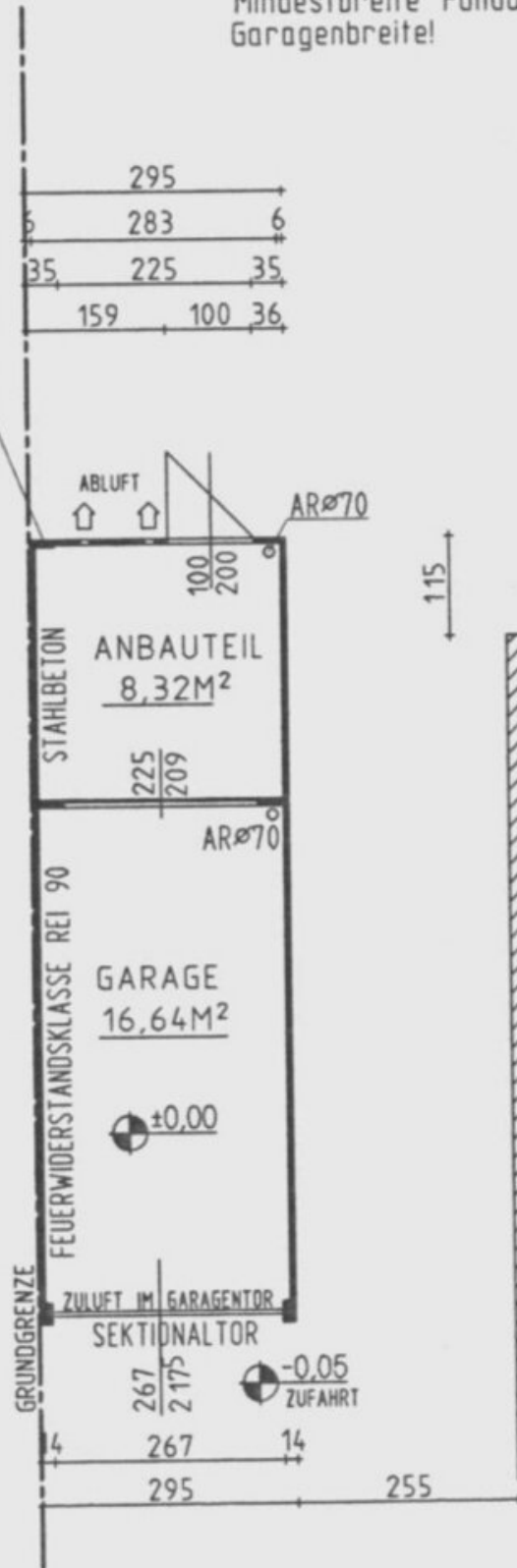
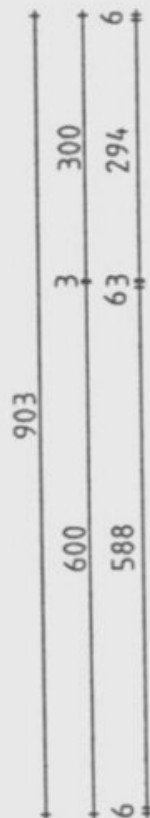


## SCHNITT A - A 1:100



VERBOTE IN GARAGEN I.T. & T70 MD BTV.  
 DER GEBRAUCH VON OFFENEM LICHT UND FEUER  
 DAS RAUCHEN  
 DAS LAUFENLASSEN DER MOTOREN BEI  
 GESCHLOSSENEN TÖREN  
 DAS HANTIEREN MIT FLÜSSIGKEITEN  
 MIT EINEM FLAMMPUNKT VON WENIGER ALS 21°C

ACHTUNG!  
 Mindestbreite Fundament =  
 Garagenbreite!



W O H N H A U S

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **171 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** großzügiges Vorzimmer, WC mit Dusche, Technikraum, Speis unter der Stiege, Küche & großer Wohn-Essbereich
- **Obergeschoss:** zentraler Vorraum, 2 Schlafzimmer, 1 Abstellraum (ca. 8 m<sup>2</sup>, ideal auch als Gästezimmer), Badezimmer mit WC, Dusche & Badewanne, großes Elternschlafzimmer mit Schrankraum
- **Grundstücksfläche:** ca. **668 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage** vorhanden
- **Beheizung:** Gas – Fußbodenheizung, niedrige Betriebskosten durch effiziente Bauweise
- **Massivbauweise**
- **Brunnen** für Gartenbewässerung
- **Pool** im Garten
- **Terrasse mit ca. 41 m<sup>2</sup>**
- **Video in den Anhängen**

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde **2011 eingereicht** und **2012 fertiggestellt**. 2013 wurde

die **Garage** errichtet.

Ein kleiner, gepflegter Vorgarten mit überdachtem Eingangsbereich führt in das Haus. Linkerhand befindet sich die **Garage**, die Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Der **großzügige Vorraum** führt linkerhand in das **WC mit Dusche** sowie in den **Technikraum**. Rechterhand gelangt man ins Obergeschoss. Unter der Stiege ist eine **praktische Speis** untergebracht, ideal in Kombination mit der angrenzenden **großzügigen Küche**.

Der **Wohn-Essbereich** besticht durch **große Fensterflächen** und bietet viel Platz für gemütliche Familienabende. Ein vorbereiteter **Kaminanschluss** ermöglicht den Einbau eines Festbrennstoffofens – perfekt für kuschelige Wärme in der Übergangszeit oder im Winter.

Das **Obergeschoss** ist über einen zentralen Vorraum erschlossen. Rechterhand befinden sich zwei **Kinderzimmer** mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>. Linkerhand liegt ein **Abstellraum**, der sich auch ideal als **Gästezimmer** nutzen lässt.

Das **Badezimmer** ist ein Highlight: mit WC, Dusche, Badewanne und einem stilvoll gemauerten, verfliesen Waschtisch. Das **Elternschlafzimmer** mit ca. 19 m<sup>2</sup> verfügt zusätzlich über einen separaten **Schrankraum** – ein echtes Paradies für Stauraum und Ordnung.

Bei den **Fenstern** der Liegenschaft wurde nicht gespart, es sind **3 fach verglaste Internorm** Fenster verbaut worden - **mit Rollläden**, im Erdgeschoss haben diese eine "Hochschiebesicherung". Eine **Sicherheitstüre** wurde ebenso verbaut.

## Garten & Außenbereich

Der liebevoll angelegte **Garten** ist sowohl seitlich am Haus entlang als auch über die **Terrasse** erreichbar.

Die großzügige **Terrasse mit ca. 41 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz für Familienfeste und gemütliche Stunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist das **Pool**, das rundum verfliesen ist und für Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause sorgt. Zusätzlich gibt es einen **Brunnen**, der von Thujen verdeckt wird.

Seitlich des Gartens befinden sich die **Garage**, ein **Abstellraum** sowie eine kleine **Holzhütte** (aktuell sanierungsbedürftig), die nach Erneuerung zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte bieten kann.

## Technik, Heizung

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, gesteuert mittels **Fußbodenheizung**
- **Kaminzug im Wohnzimmer** vorhanden – ideal für einen zukünftigen **Brennofen**

## Betriebskosten:

- **Gas:** rund 120€ Monatlich
- **Strom:** 112€ Monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr):  
ca. **€131,82 Monatlich**
- **Gesamt: 363,42** (Richtwerte die aufgrund der aktuellen Verbräuche ausgesagt wurden, nicht inbegriffen: Haushaltsversicherung, Internet, etc.)

## ? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Gänserndorf und in Straßhof gibt es mehrere Kindergärten.

- **Volksschule Gänserndorf:** Die Volksschule ist ca. 3,5 km entfernt.
- **Mittelschule Gänserndorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

### ? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktische Ärzte und Fachärzte:** Die ärztliche Versorgung in Gänserndorf ist gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

### ?? Nahversorgung

- **SPAR:** Filiale in Oed Aigenstraße 44, Gänserndorf
- **LIDL:** Filiale in Neusiedler Straße 7, Gänserndorf
- **BILLA:** Filiale in Hofstetten 2, Gänserndorf
- **HOFER:** Filiale in Protteser Straße 51, Gänserndorf

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto, mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

### ? Öffentlicher Verkehr

#### Busverbindungen:

- **Linie 521:** Verbindet Gänserndorf Süd mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

### **Bahnverbindungen:**

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

### **? Auto-Anbindung:**

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** und **L11** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

### **? Besonderheiten & Freizeit**

Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

### **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in

kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

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 <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap