

**TOP BUNGALOW mit POOL und großem Garten in  
Gänserndorf-Süd!**



**Objektnummer: 5829/1025**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

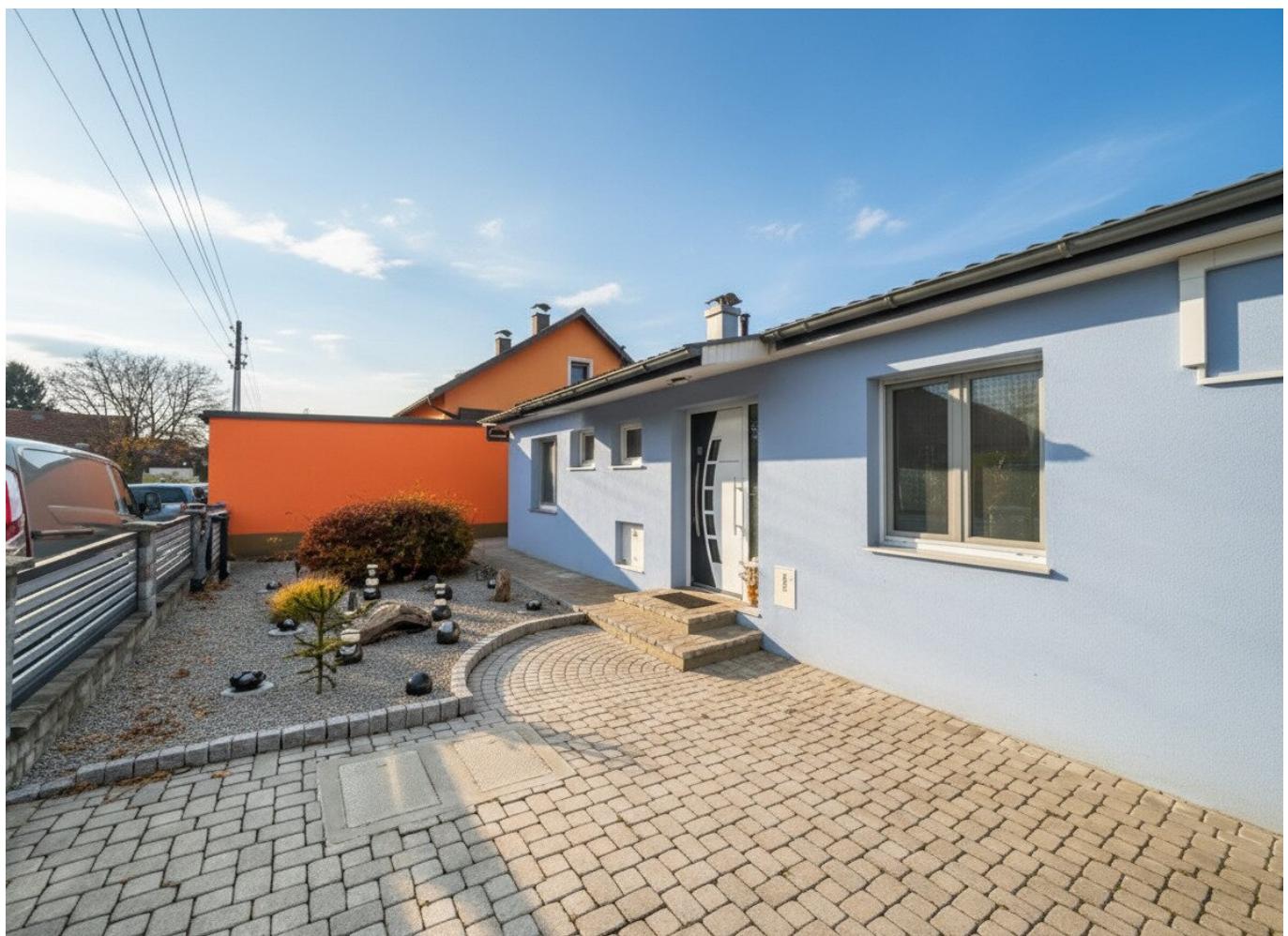
## Ihr Ansprechpartner

### **Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



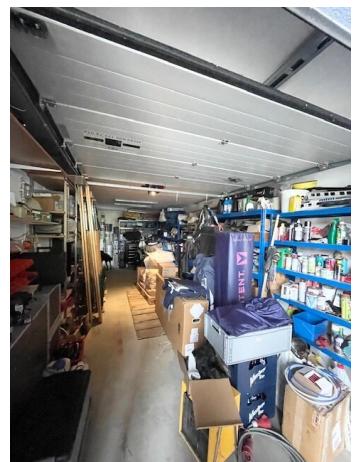


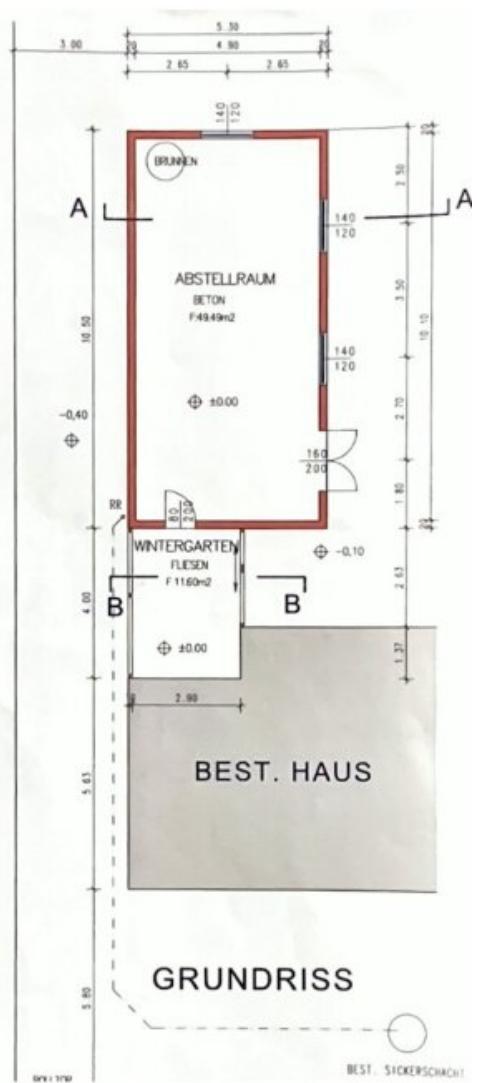
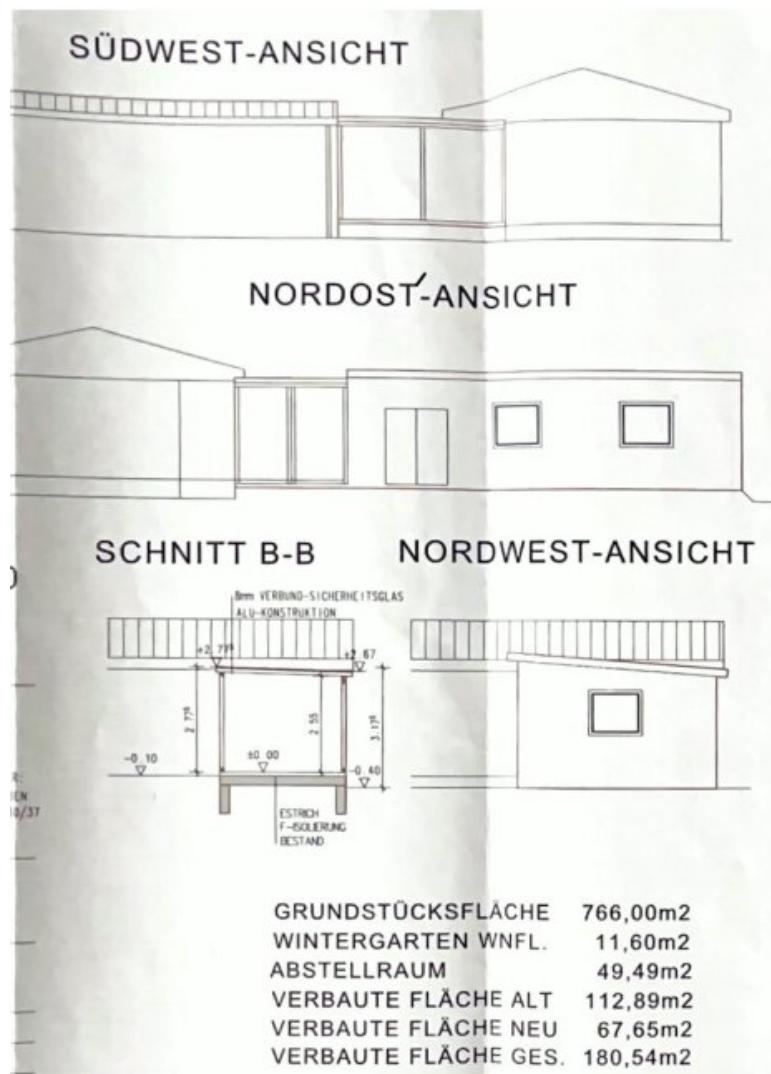












# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein echter FAMILIENHIT in einer zentralen und doch ruhigen Lage!

Das Einfamilienhaus liegt auf einem ca. 766qm großen Grundstück in L-Format erbaut und besteht aus 2 Baukörper.

Der erste Teil des Hauses wurde ca. 1971 ausgebaut wobei der Zubau dann im Jahre 2014/15 fertiggestellt wurde. In den letzten 5-6 Jahren wurden immer wieder neue Erweiterungen gemacht sowie der Pool ( 6,5m x 3,5m ) inkl. Wärmepumpe und Poolroboter, 10KW starke Photovoltaikanlage, Bewässerung mit Brunnenwasser für den ganzen Garten inkl. Rasenroboter, neue Terrasse, Carport etc.

Die Beheizung erfolgt über Infrarot, teilweise Fußbodenheizung oder Klimaanlage. Gasanschluss sowie Heizkörper im Haus vorhanden.

## Durch die Photovoltaik Anlage, sehr geringe Energiekosten!

- Verbaute Fläche 180.5m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 120m<sup>2</sup>
- Garage 35m<sup>2</sup> für 2 Autos

**Aufteilung:** Vorzimmer, großes Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wintergarten, Bad und 2x WC.

Betriebskosten All-Inklusive ca. Euro 80.-/ Monat.

**Kaufpreis Euro 519.000.-**

**Maklerhonorar** 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen **unter +43 650 311 00 02 (Dejan)** gerne zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar von 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen Mwst. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap