

**Ihr neues Zuhause: Stilvolles Einfamilienhaus mit Pool in  
ruhiger Lage**



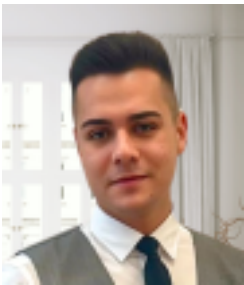
**Objektnummer: 8185**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	505.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.180,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71





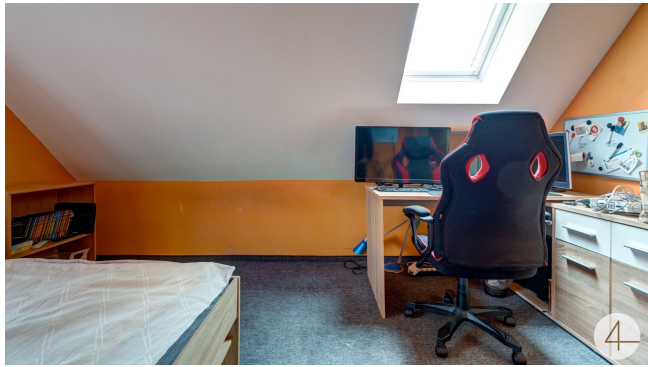


















# Objektbeschreibung

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick:

- **Einfamilienhaus mit ca.140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großes Baugrundstück mit 573 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**
- **Ideale Raumaufteilung für Familien**
- **Helle, großzügig geschnittene Räume**
- **Großer Außenpool**
- **Vollunterkellert**
- **Gemütliche Terrasse**
- **Garage**
- **Kunststoffenster mit Doppelverglasung**
- **Außenrollos**
- **Parkplatz bei der Hauseinfahrt**

Laut Auskunft der Gemeinde befindet sich der Bauakt derzeit in der Digitalisierung und kann momentan nicht eingesehen werden. Die angegebenen Quadratmeterflächen sind daher nur ca.-Angaben und werden nach Vorlage des Bauaktes entsprechend korrigiert

## **Außenbereich:**

Das ca. 573 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Gartenfreunde, Hobbygärtner. Hier lässt sich eine grüne Oase schaffen, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

## **Entwicklungspotenzial:**

Mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail lässt sich dieses Haus in eine moderne Wohlfühloase verwandeln.

## **Detailunterlagen**

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen, detailliertere Fotos zu dieser Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich von diesem Angebot bei einem persönlichen Termin überzeugen.

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.