

# **Traumhafter Bungalow mit Indoor-Pool, Weinkeller & großem Garten auf Eigengrund**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293840**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	329,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	622,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.487,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	168,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.597,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien













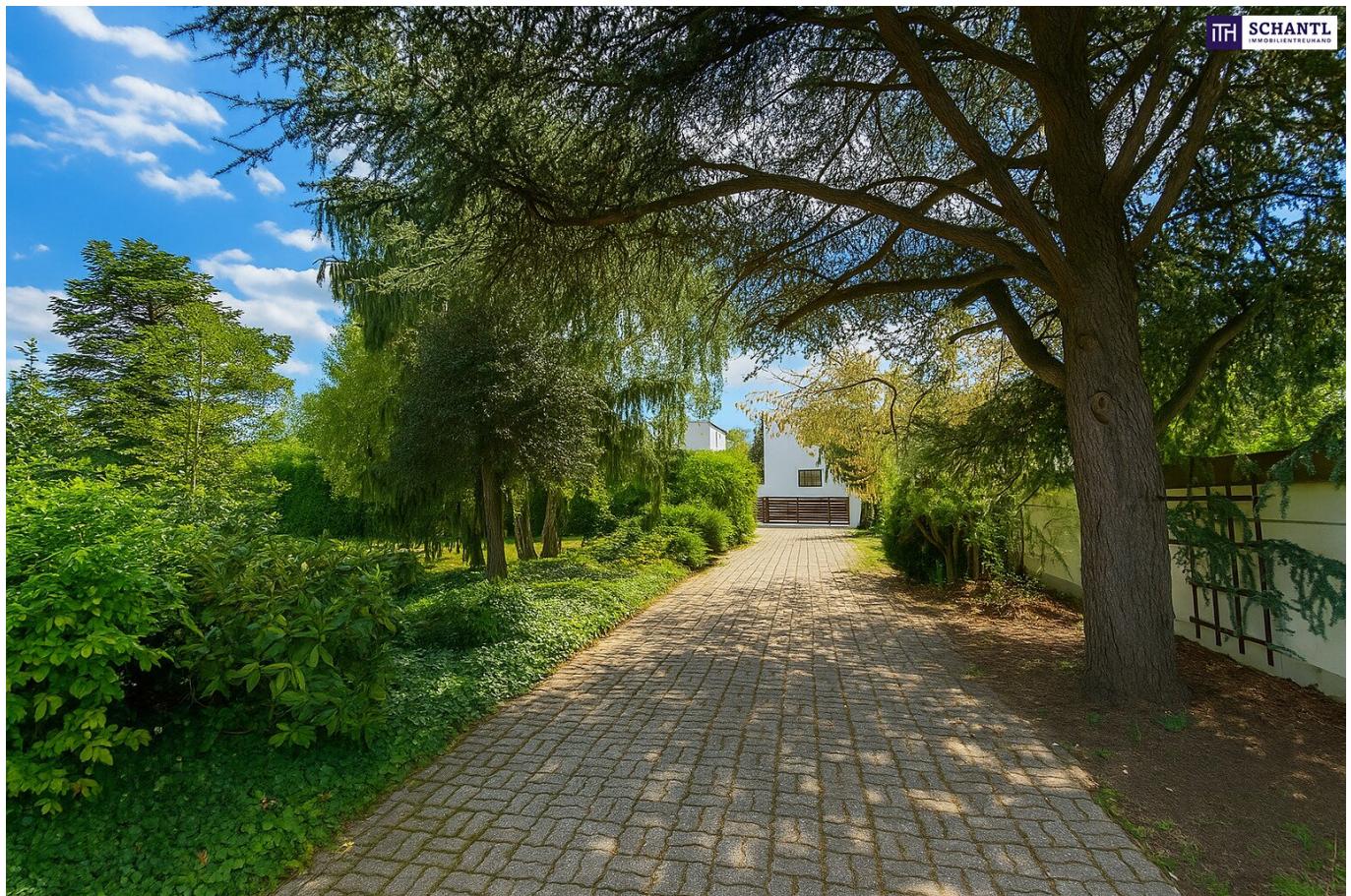


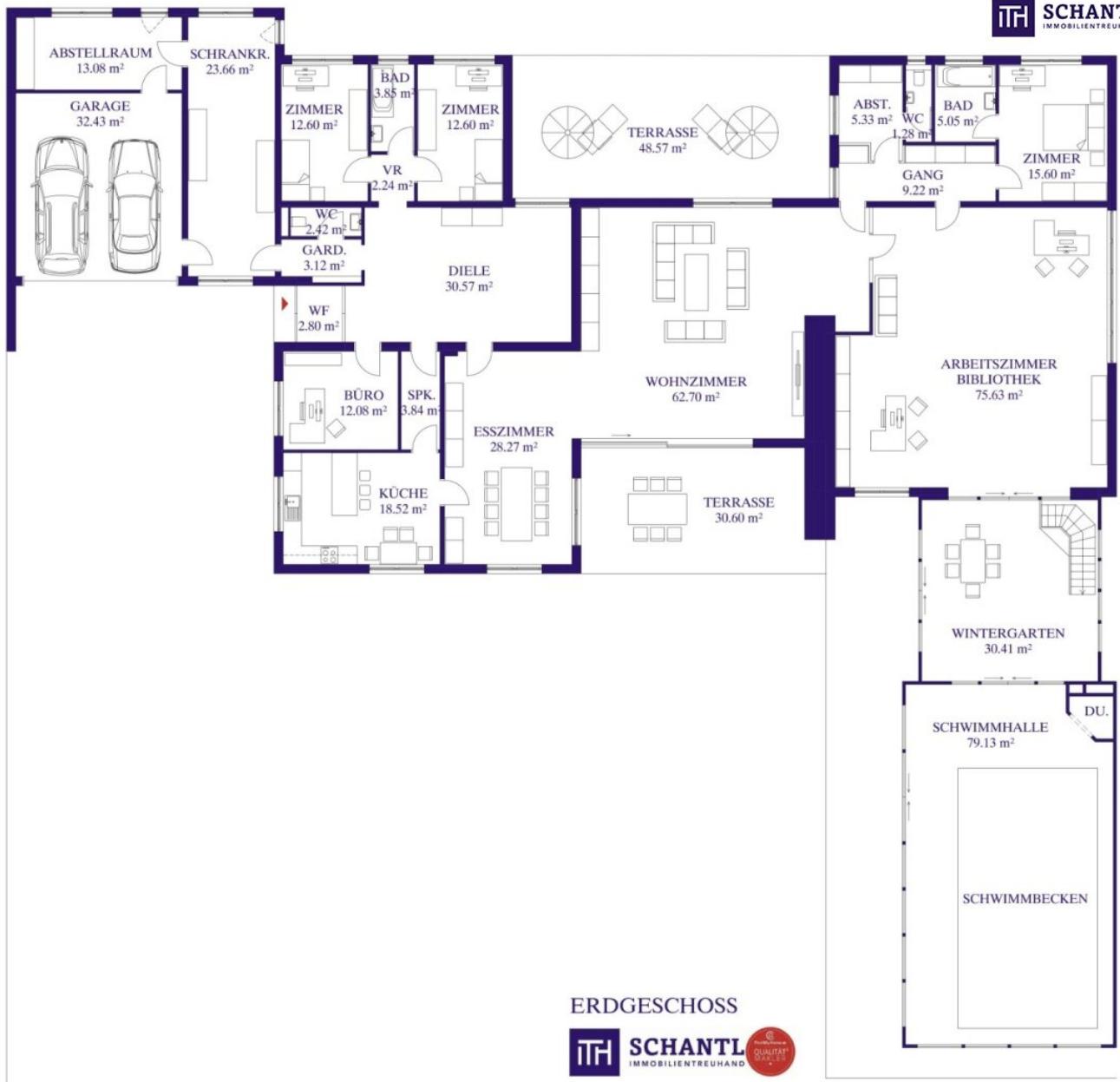


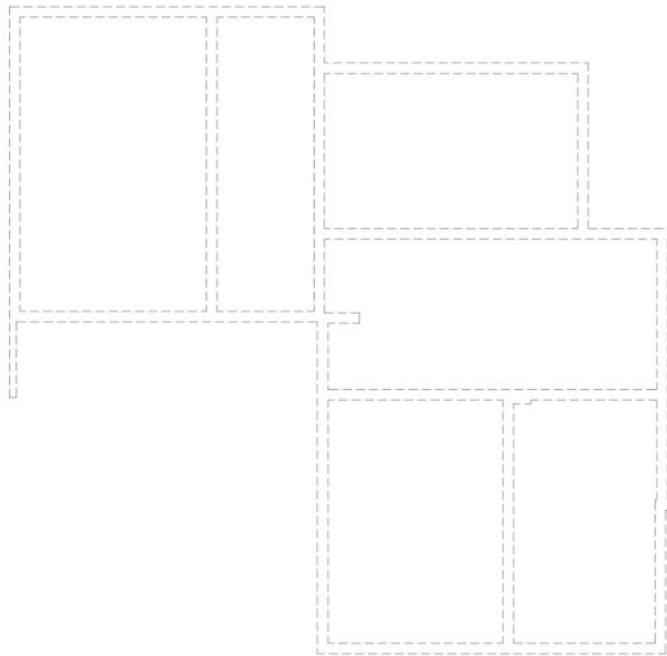












KELLERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Exklusive Villa in Toplage von Gänserndorf – beeindruckende Architektur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich großes Grundstück!**

**Diese Villa ist ein echtes Unikat – selten in Größe, Ausstattung und Lage.** Sie bietet Raum für Leben, Arbeiten und Genießen auf höchstem Niveau.

Ein exklusives Refugium für alle, die das Besondere suchen – **zu einem außergewöhnlich attraktiven Preis.**

Die außergewöhnliche Villa vereint zeitlose Eleganz, Großzügigkeit und modernen Wohnkomfort – in einer der begehrtesten Wohngegenden Gänserndorfs.

Das Anwesen wurde ursprünglich 1972 errichtet und in den 1980er Jahren stilvoll erweitert. Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund **2.105 m<sup>2</sup>** bietet es eine Wohnfläche, die Raum für alle Lebensentwürfe schafft – von repräsentativem Wohnen über Homeoffice bis hin zu Wellness und Freizeitgestaltung im eigenen Haus.

## **Ihr Wohntraum auf einer Ebene – das Erdgeschoss (ca. 454,85 m<sup>2</sup>)**

Großzügige Grundrisse, hohe Decken und lichtdurchflutete Räume schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl.

### **Ausstattung & Aufteilung:**

- Diele: 30,57 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohnbereich (62,70 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse: 62,70 m<sup>2</sup>
- Eine eindrucksvolle Bibliothek/Arbeitszimmer – Rückzugsort für Ruhe und Inspiration: 75,63 m<sup>2</sup>
- Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche und Wohnzimmer, mit Terrassenausgang: 26,27 m<sup>2</sup>
- Küche: 18,52 m<sup>2</sup> + Abstellraum für die Küche
- 4 Schlafzimmer: 12,60 m<sup>2</sup> / 12,60 m<sup>2</sup> / 15,00 m<sup>2</sup>, teils mit eigenem Bad und ein weiteres, kleines Schlafzimmer z.B als Gästezimmer mit eigenen WC
- 1 Arbeitszimmer (oder als Schlafzimmer) direkt beim Eingang 12,08 m<sup>2</sup>

- Ein lichtdurchfluteter Wintergarten, zwischen Bibliothek und Swimmingpool, der den Wohnbereich harmonisch erweitert: 30,41 m<sup>2</sup>
- Ein luxuriöser **Indoor-Pool (4 x 8 m)**, 2022 modernisiert – für ganzjährigen Badespaß
- Badezimmer: 3
- WCs: 4
- Duschen: 3 (inkl. Sauna- und Poolbereich)
- Terrassen: Nordterrasse 46,57 m<sup>2</sup> | Südterrasse 30,60 m<sup>2</sup>
- Großzügige und durchdachte Stauraumlösungen

## **Der stilvolle Keller (ca. 168,05 m<sup>2</sup>)**

Auch der Untergeschoßbereich überzeugt mit Komfort, Funktionalität und Stil.

### **Ausstattung & Aufteilung:**

- Klimatisierter **Weinkeller** (16,38 m<sup>2</sup>) für edle Sammlungen
- **Sauna** mit angrenzendem Bad und WC
- **Fitnessraum** (27,49 m<sup>2</sup>)
- **Technik- & Schwimmbadraum** (76,66 m<sup>2</sup>)
- Heizraum (18,65 m<sup>2</sup>)
- Zusätzlicher Kellerraum z.B als Hobbyraum oder Atelier (17,44 m<sup>2</sup>)

## **Garten & Außenbereiche**

Der weitläufige, liebevoll gepflegte Garten mit rund **1.487 m<sup>2</sup> Grünfläche** bietet Privatsphäre, Ruhe und Raum für Entfaltung.

Zwei großzügige Terrassen – nach Norden und Süden ausgerichtet – schaffen ideale Plätze für Sommerfeste, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

### **Weitere Ausstattung:**

- Alarmanlage (2021 erneuert)
- Gas-Zentralheizung
- Garage (32,43 m<sup>2</sup>) für zwei Fahrzeuge, Dach 2023 erneuert
- Großer Abstellraum (13,08 m<sup>2</sup>) angrenzend an die Garage + ein weiterer Abstellraum
- Außenjalousien
- Klimaanlage
- In einigen Räumen und Poolbereich Fußbodenheizung

## Facts:

- Grundstücksgröße: ca. 2.105 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: über 620 m<sup>2</sup>
- HWB: 73 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE: 1,28
- **Kaufpreis: € 995.000**
- **Bezug: sofort möglich**

## **Erleben Sie dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Eleganz, Weite und Atmosphäre dieser Traumvilla verzaubern.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

- o Grundbucheintrag

- 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