

**Idyllisches Einfamilienhaus in Gänserndorf: 5 Zimmer,  
Pool, Balkon & mehr!**



**Objektnummer: 2533/6793**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39









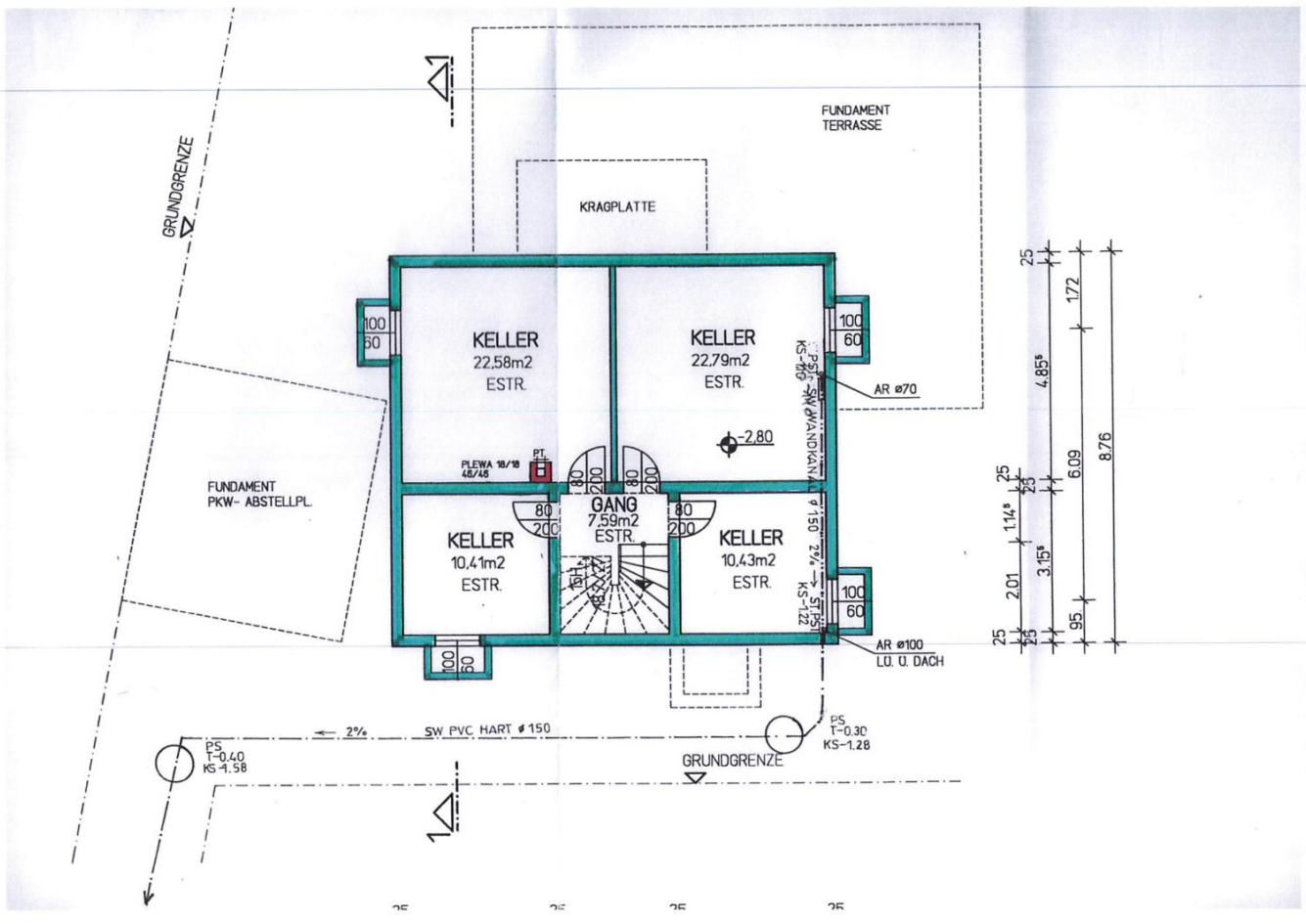












GRUNDGRENZE

FUNDAMENT TERRASSE

KRAGPLATTE

KELLER  
22.58m<sup>2</sup>  
ESTR.

KELLER  
22.79m<sup>2</sup>  
ESTR.

KELLER  
10.41m<sup>2</sup>  
ESTR.

KELLER  
10.43m<sup>2</sup>  
ESTR.

GANG  
7.59m<sup>2</sup>  
ESTR.

FUNDAMENT  
PKW- ABSTELLPL.

FLEWA 18/18  
48/48

100  
60

100  
60

100  
60

100  
60

AR ø100  
L.O. U. DACH

AR ø70

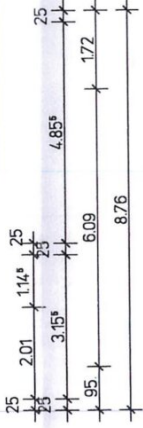
2.80

PS  
T-0.40  
KS-1.58

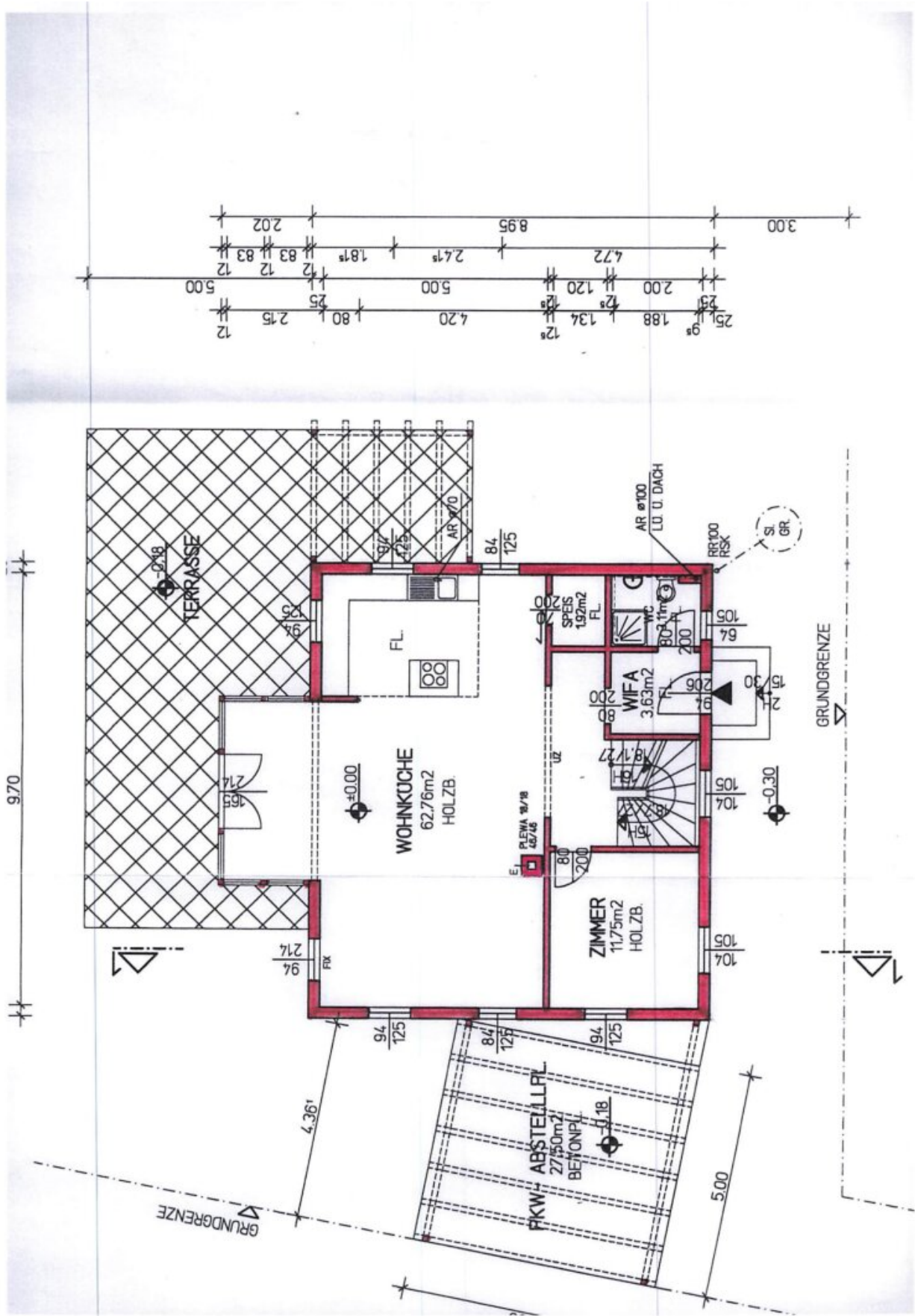
PS  
T-0.30  
KS-1.28

SW PVC HART ø 150

GRUNDGRENZE

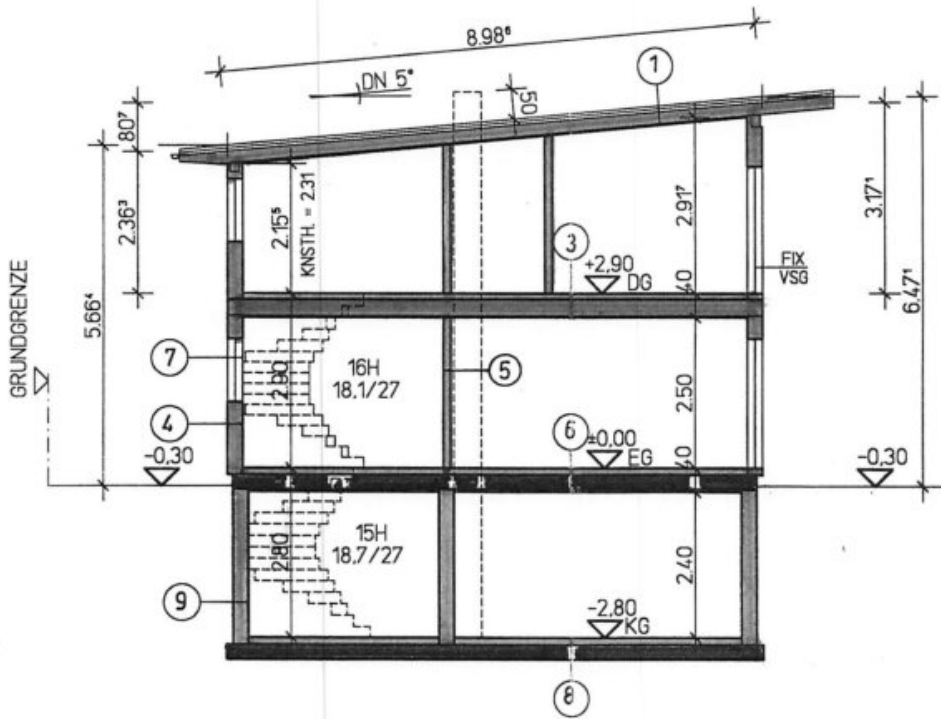


25 25 25 25





# SCHNITT 1-1



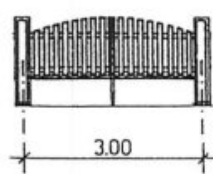
## DG AUSGEBAUT

- 1** TRAPEZBLECH  
30/50mm LATTUNG  
50/50mm KONTERLATTUNG  
UNTERDACH + FOLIE  
SPARREN  
220mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE  
0,15mm DAMPFBREMSE  
23mm SPARSCHALUNG  
10mm GIPSFASERPLATTE  
**U=0,18W/m²K**
- 3** 10mm BODENBELAG  
85mm TROCKENESTRICH MIT DÄMMUNG  
22mm SPANPLATTE V20E1  
220mm DECKENTRAM MIT 100mm DÄMMUNG  
0,2mm PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)  
30mm AUFDOPPELUNG AUF DECKENTRAM  
23mm SPARSCHALUNG  
10mm GIPSFASERPLATTE  
**F=30, U=0,24W/m²K**
- 4** 15mm GIPSFASERPLATTE  
0,15mm DAMPFBREMSE  
160mm RAHMENKONSTRUKTION  
160mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE  
15mm GIPSFASERPLATTE  
AUSSENWAND-DÄMMSYSTEM  
53mm WÄRMEDÄMMUNG  
7mm ORGAN. REIBPUTZ  
**F=60, U=0,20W/m²K, R<sub>w</sub>=54**
- 5** 15mm GIPSFASERPLATTE  
95mm RAHMENHOLZ  
100mm MINERALWOLLE-DÄMMPLATTE  
15mm GIPSFASERPLATTE  
**F=60, U=43, R<sub>w</sub>=48**
- 6** 10-20mm BODENBELAG  
50-60mm ESTRICH  
0,2mm PE-FOLIE  
30+50mm WÄRMEDÄMMUNG  
STAHLBETONFERTIGTEILDECKE  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
**F=90, U=0,24W/m²K**
- 7** FENSTER  
**U=1,30W/m²K, R<sub>w</sub>=34, g=0,58, z=0,50**
- 8** 50mm ESTRICH  
PE-FOLIE  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
HORIZONTALISOLIERUNG  
STAHLBETONPL. (BEWEHRT LT.STATIK)  
PE-FOLIE  
250mm ROLLIERUNG
- 9** INNENPUTZ  
250mm BETONWAND  
VERTIKALISOLIERUNG  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
NOPPENSCHUTZFOLIE

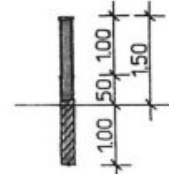
# LEGENDE

-  STAMPF BETON
-  BETONZIEGEL
-  STAHL BETON
-  FERTIGTEILE
-  ZIEGEL / KAMIN

## EINFRIEDUNG ZUM ÖFFENTL. GUT M = 1:100



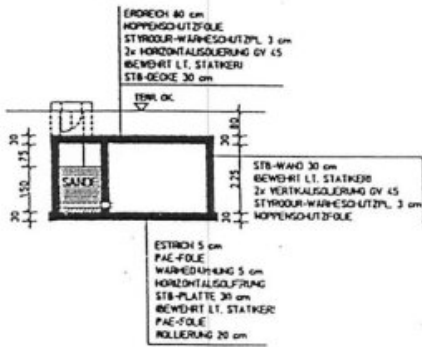
EINFAHRTSTOR



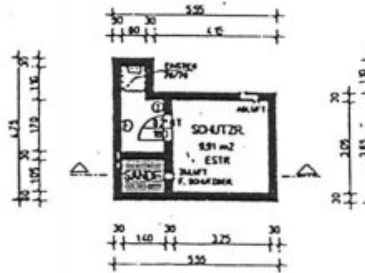
H = 1,50m

## MÖGLICHE SCHUTZRAUMPLANUNG M = 1:200

### SCHNITT



### GRUNDRISS



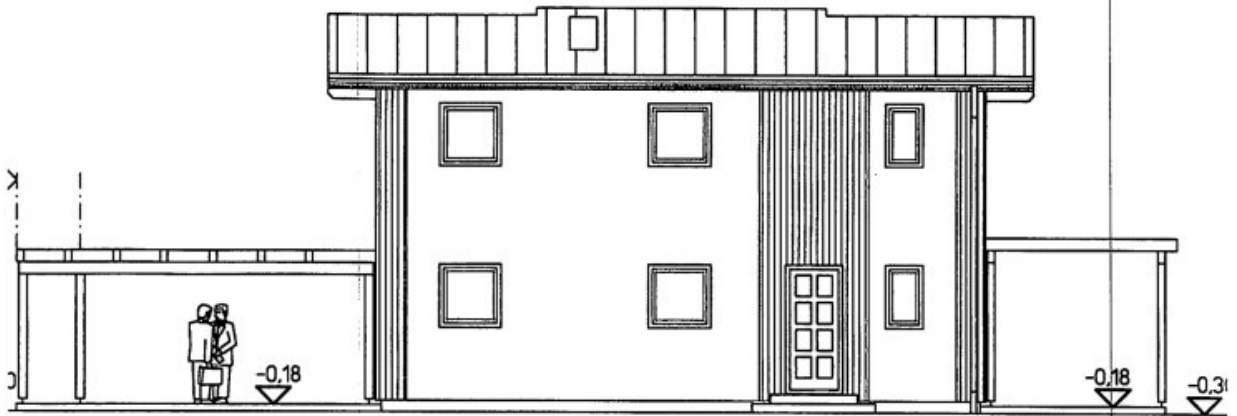
**FFOK.EG = 0,00m = 158,98m ÜBER ADRIA NULL**

TABELLE		HAUS
VERBAUTE FLÄCHE		99,81m <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM		787,58m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHEN:	KG	73,80m <sup>2</sup>
	EG	83,17m <sup>2</sup>
	DG	72,96m <sup>2</sup>
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	KG	87,69m <sup>2</sup>
	EG	99,81m <sup>2</sup>
	DG	91,29m <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE		688,00m <sup>2</sup>

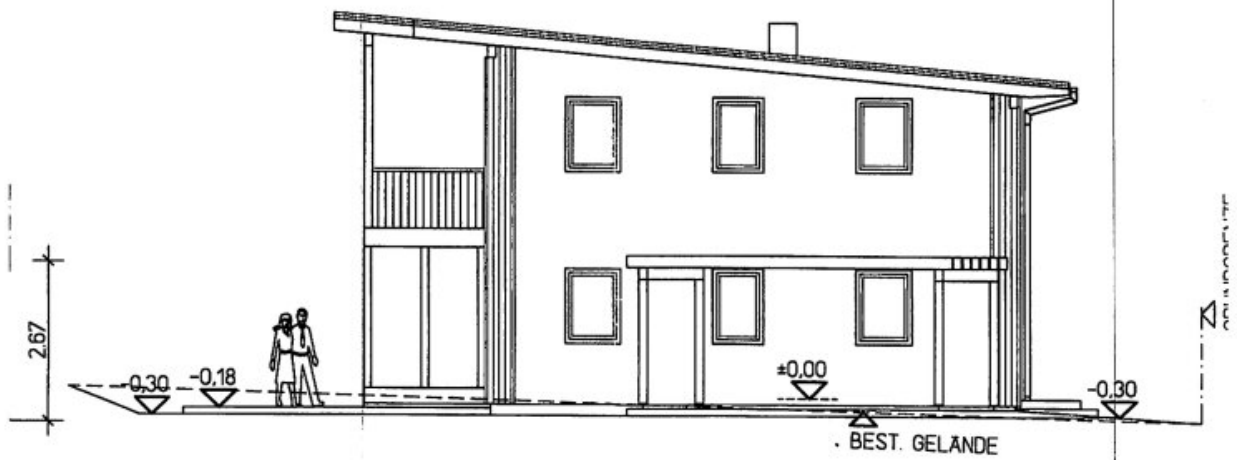
### RECHTLICH GESICHERTE GRUNDGRENZEN:

DER PLANVERFASSER HAT MIT ZUSTIMMUNG DES VERMESSUNGSBÜROS DI. WALTER FRANZ, DI. HEINRICH GAENGER, DI. HUBERT LEISSLER in A-2100 KORNEUBURG, JOCHINGERGASSE 1, TEL.: 02262/72927, 02266/62529, 02952/2711 DEN PARZELLIERUNGS-AUSSCHNITTSPPLAN GZ. 14987A VOM 31.03.1999 AUS DEM TEILUNGSPLAN GZ. 14987 VOM 02.03.1999 ALS BESTANDTEIL DER VORLIEGENDEN EINREICHPLANUNG FÜR DEN EINREICHLAGEPLAN IM MASSSTAB 1:500 VERWENDET UND DIE NEUE HAUSITUIERUNG EINGETRAGEN. DER LAGEPLAN BETRIFFT DAS GRUNDSTÜCK NR. 1518/49 IN DER KG. GÄNSERNDORF 06006

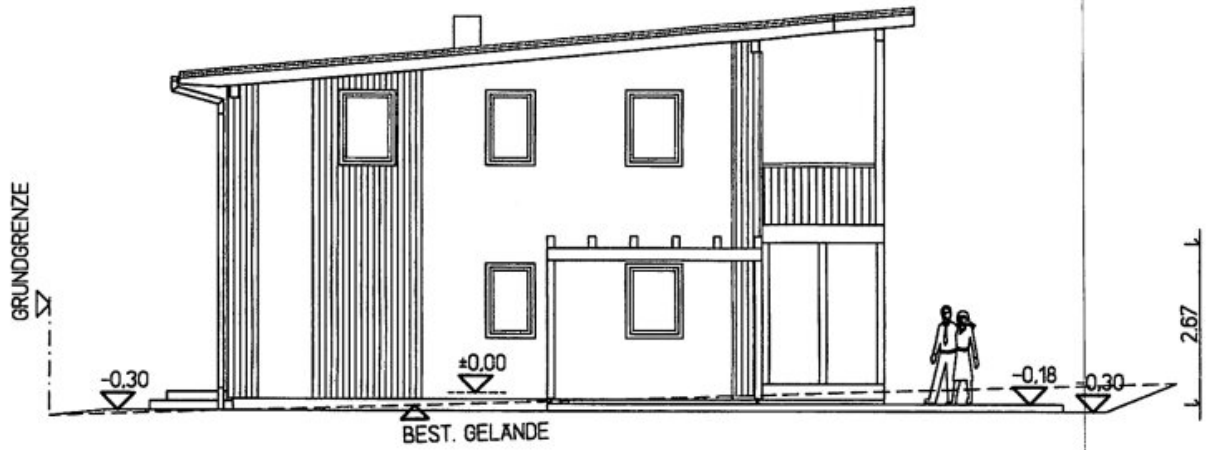
# ANSICHT NORD-OST



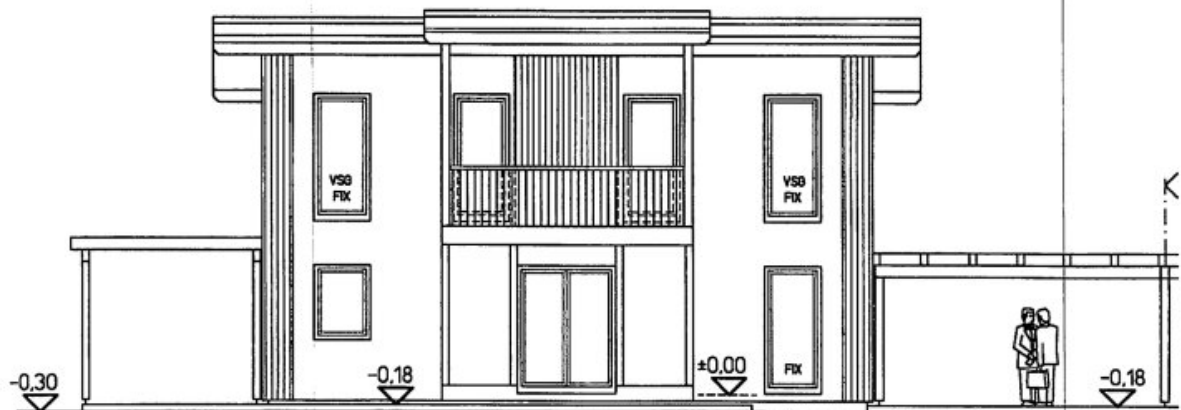
# ANSICHT SUD-OST



# ANSICHT NORD-WEST



# ANSICHT SUD-WEST



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Gänserndorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt fünf hellen und freundlichen Zimmern ist dieses gepflegte Domizil ideal für Familien, Paare oder all jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen wissen.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der offenen Wohnküche begeistern, die den perfekten Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern, während Sie den Blick auf den Garten genießen. Der großzügige Balkon und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden im Freien entspannen oder im eigenen Swimmingpool eine erfrischende Abkühlung finden.

Das Haus verfügt über ein modernes Bad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, sodass Sie sich nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Helle Räume, die mit viel Tageslicht durchflutet werden, und eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Klimaanlage und die Luftwärmepumpe gewährleisten das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima, egal ob im heißen Sommer oder kalten Winter.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus hält in der Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Darüber hinaus befindet sich in der näheren Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ein Kindergarten und eine Schule sind fußläufig erreichbar, und auch ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt. Ideal für Familien mit Kindern, die eine gute Anbindung und eine kindgerechte Umgebung suchen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Zuhause zu finden, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Momente beschert. Gänserndorf bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap