

**\*\*Schönes und großzügiges Einfamilienhaus mit  
Schwimmteich\*\***



**Objektnummer: 5953/463**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Wolf**

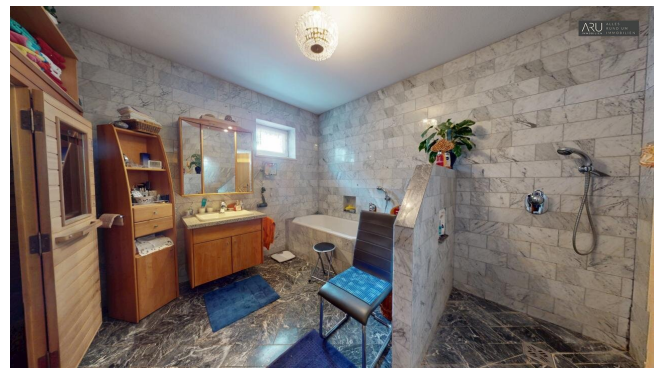


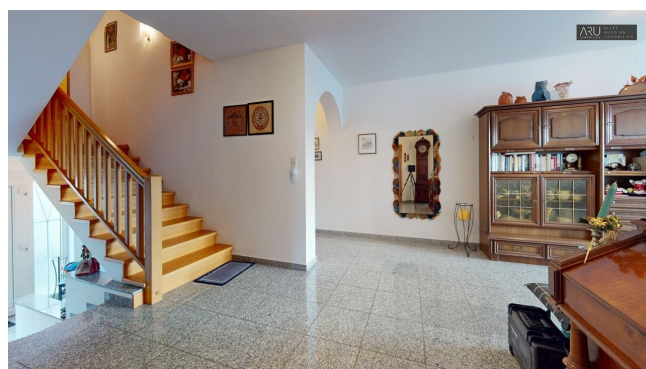
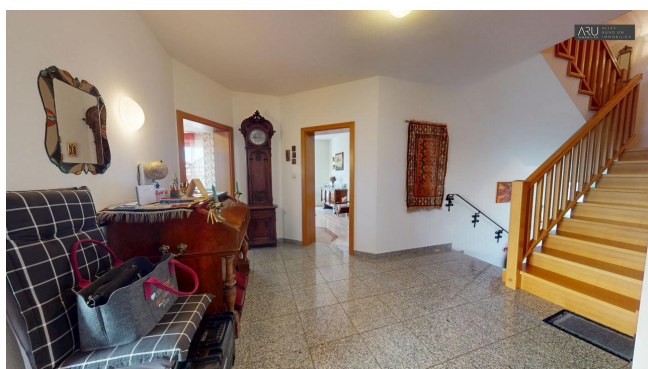














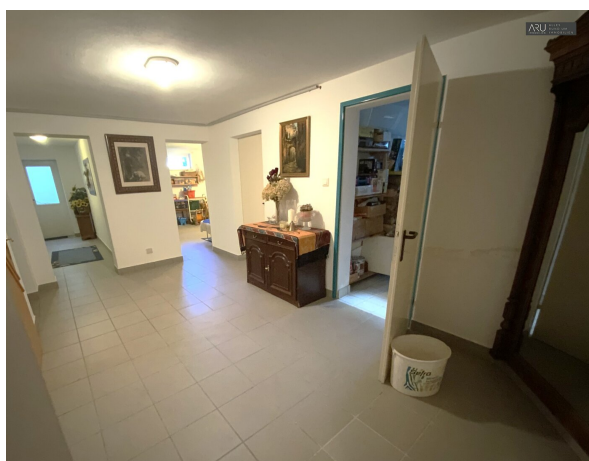
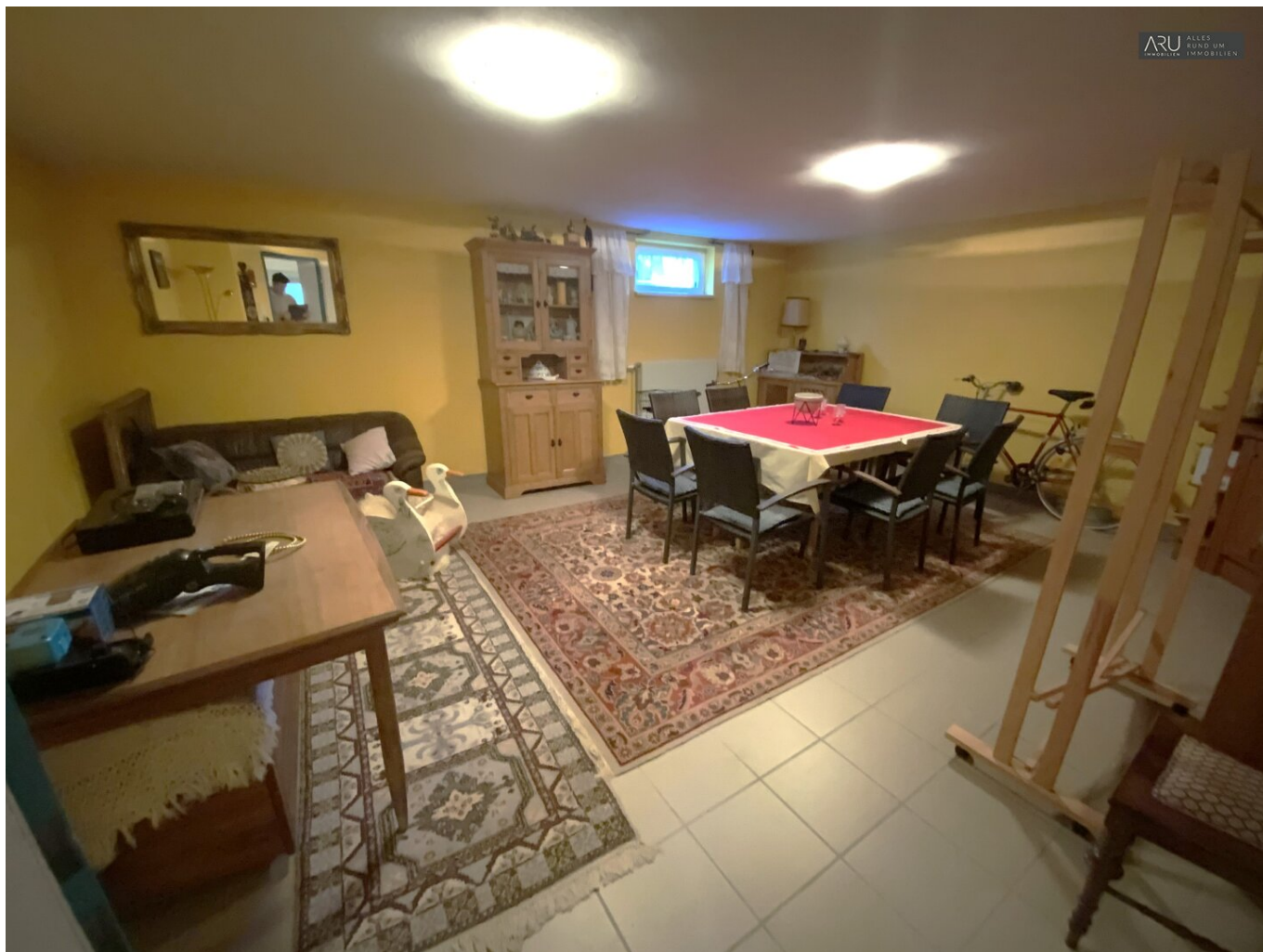




















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses liebevoll gestaltete Eigenheim vereint mit modernem Komfort, einem einladenden Ambiente und ist **ideal für Familien, Paare oder jeden, der das Landleben schätzt**.

Das Haus ist großzügig angelegt, hat eine durchdachten Raumaufteilung und teilt sich auf wie folgt:

### EG:

- großzügiger Wohn- Essbereich
- Küche mit praktischem Abstellraum
- Schlafzimmer
- begehbare Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken
- separates WC mit Fenster
- Vorraum

### OG:

- Wohnzimmer
- Büro
- 2 ca. gleich große Schlafzimmer



- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

Das Haus besticht durch seine stilvolle Innenausstattung. Die großzügige Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Der Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Ein eleganter **Schwimmteich** bietet nicht nur Erfrischung, sondern auch ein optisches Highlight. Hier lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen – ob beim Sonnenbaden, Grillen oder einfach beim Abschalten vom Alltag.

Die Befeuerung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung. An kühleren Tagen sorgt ein gemütlicher **Kamin** im Wohnbereich für wohlige Wärme und eine besonders heimelige Atmosphäre.

Ein weiteres Plus: Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet auf rund **120 m² zusätzliche Nutzfläche** für Hobbys, Stauraum oder sogar einen privaten Wellnessbereich.

Eine Garage und Abstellplätze direkt vor der vor der Garage runden das Gesamtpaket ab.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=fVg45nhiaV5>

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den**

## **Vorzügen dieser Immobilie begeistern!**

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