

## **5-Zimmer-Haus in Gänserndorf mit Terrasse, Garage, Pool und geräumigen Keller**



**REMAX**

1. Garten

**Objektnummer: 3862/194**

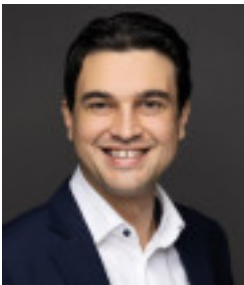
**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

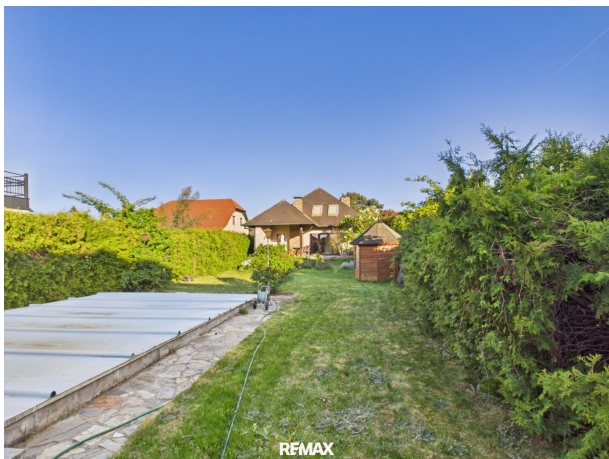
## Ihr Ansprechpartner

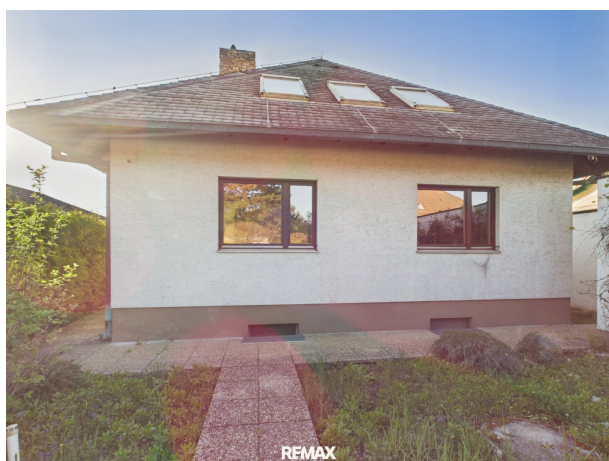


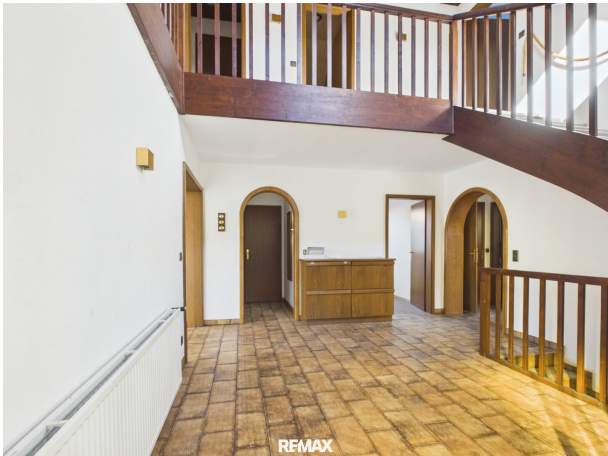
**Benjamin Grundschober**

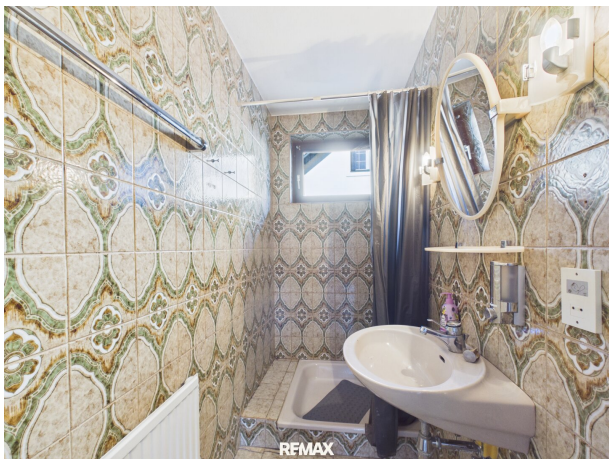
REMAX Capital  
Porzellangasse 18  
1090 Wien

T +43 676 92 00 195

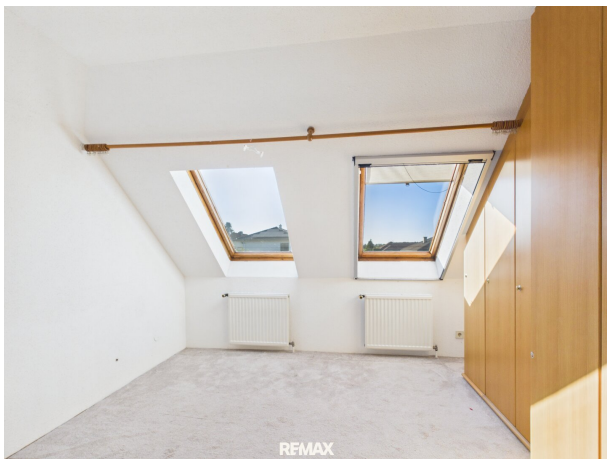




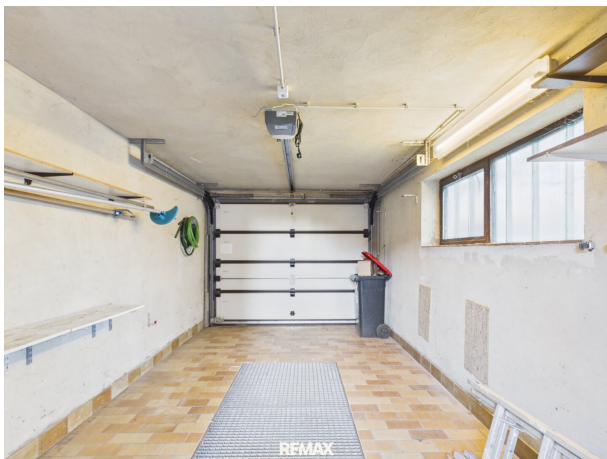




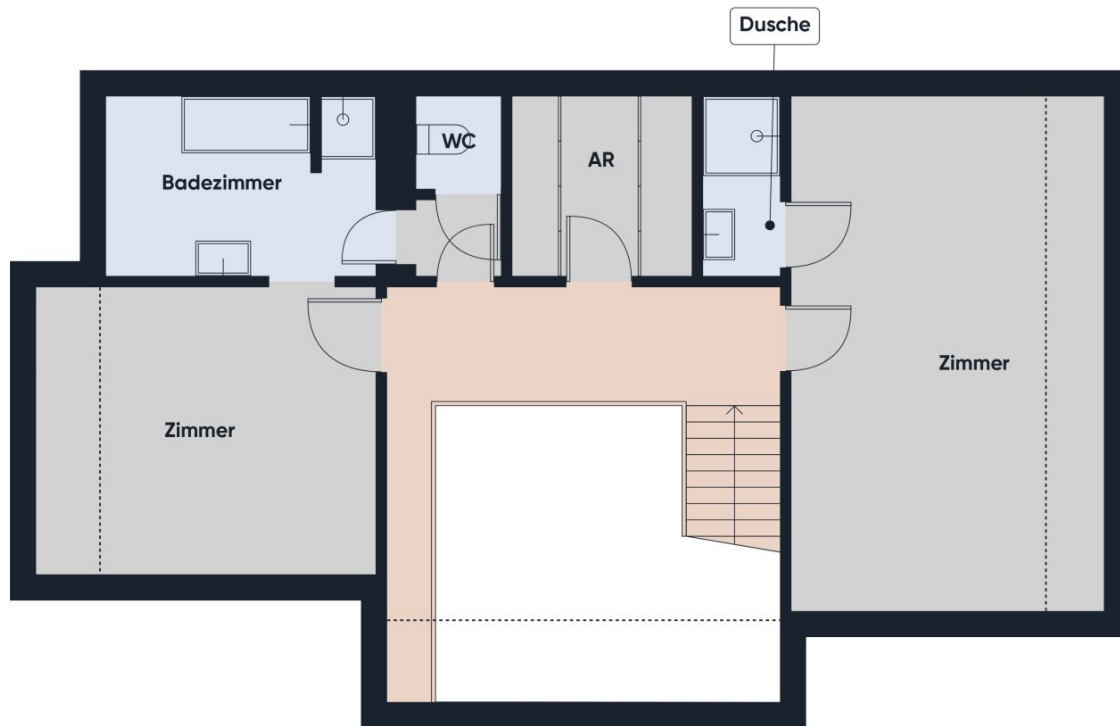












Reduzierte Kopffreiheit  
8.3 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

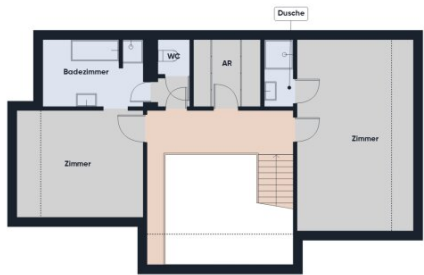
GIRAFFE 360



Etage -1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2

**RE/MAX**  
Capital

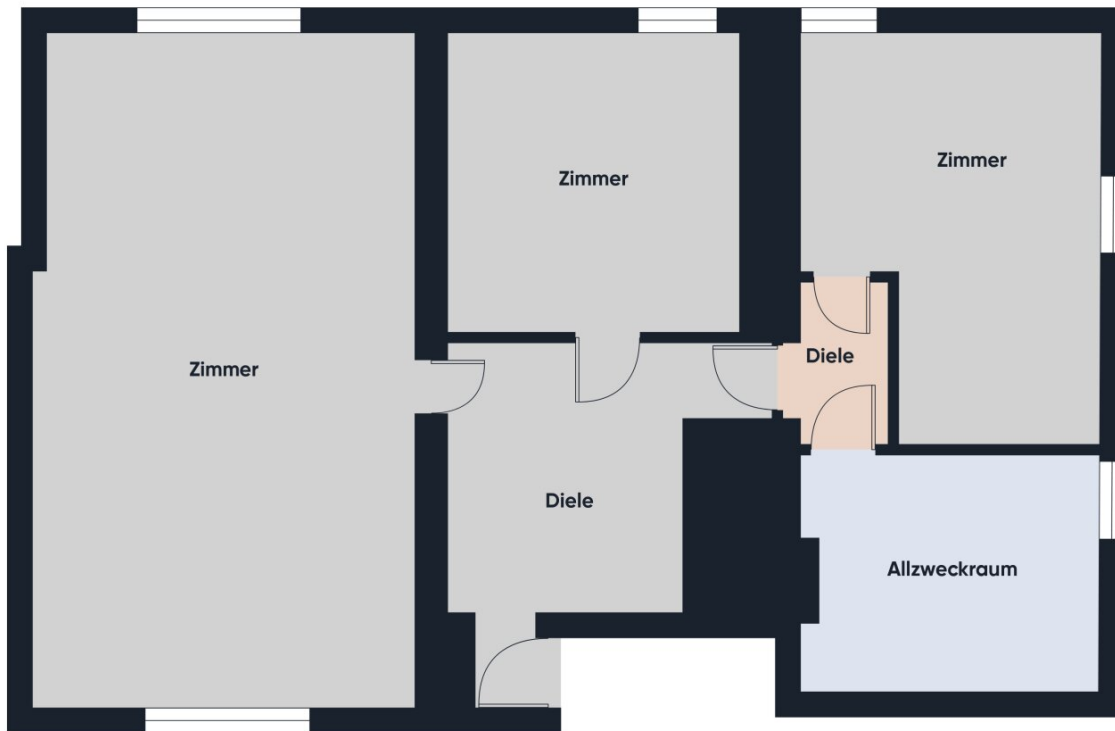
Reduzierte Kopffreiheit  
8.3 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

**REMAX**



Etage -1 Gebäude **REMAX**

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

**Open House am Samstag dem 23.05. zwischen 14 und 17 Uhr nur mit Voranmeldung!**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf!**

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Gänserndorf, Niederösterreich, erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt 5 Zimmern. Ob gemütlicher Wohnbereich, helles Homeoffice oder behagliches Kinderzimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Der Kaufpreis von **429.000 €** macht dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die Wohnqualität, Ruhe und ein angenehmes Umfeld schätzen.

Ein besonderes Highlight ist **die sonnige Terrasse**, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt – ideal für gemütliche Frühstücke, gesellige Grillabende oder erholsame Momente mit Familie und Freunden. Der wunderschön **angelegte Garten** mit eigenem Pool schafft eine private Wohlfühloase und bietet perfekte Voraussetzungen für entspannte Sommertage zuhause.

Auch im Innenbereich überzeugt die Immobilie mit viel Platz und Komfort: Zusätzlich zur Wohnfläche steht Ihnen ein **großzügiger Keller mit ca. 98 m<sup>2</sup>** zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Die integrierte Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz. Zwei getrennte WCs sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und erleichtern den Alltag, insbesondere für Familien. **Neben dem Badezimmer verfügt das Haus außerdem über zwei zusätzliche Duscmöglichkeiten**, was besonders in einem Mehrpersonenhaushalt für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Gas-Etagenheizung gewährleistet eine effiziente und individuell regulierbare Wärmeversorgung in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist zudem **die Thermofassade des Hauses**, die zu einer sehr guten Energieeffizienz beiträgt und sowohl den Wohnkomfort als auch die Heizkosten positiv beeinflusst.

Die Lage verbindet Ruhe mit guter Infrastruktur: Dank der nahegelegenen Busanbindung erreichen Sie bequem das Zentrum von Gänserndorf sowie die umliegenden Städte. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines angenehmen Wohnviertels mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld.

Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen

und Zuhause sein.

## **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gänserndorf!**

*Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.*

*Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.*

*\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

*Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m

Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap