

**Saniertes Haus mit Garten und Nebengebäude nahe Wien |
Bezirk Gänserndorf | viel Platz für Familie, Arbeiten und
Wohnen**



Objektnummer: 5383

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lasseo
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	459.800,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Team Wien - Ost

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643702007
H +436643702007

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit Innenhofgarten, Terrasse und Nebengebäude nahe Wien

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges und laufend saniertes Wohnhaus in angenehmer Lage im Bezirk Gänserndorf, nur unweit von Wien entfernt. Die Liegenschaft überzeugt durch viel Platz, eine praktische Raumaufteilung, einen geschützten Innenhofgarten sowie zusätzliche Nutzflächen durch Keller, Nebengebäude und Rohdachboden.

Das Haus befindet sich auf einem ca. **533 m² großen Grundstück** und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. **210 m²**. Insgesamt stehen im Hauptgebäude **8 Zimmer** zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Käufer, die großzügige Flächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Das Gebäude verfügt über **Erdgeschoss, Keller und Obergeschoss**. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie ein Rohdachboden, der je nach baurechtlicher und technischer Prüfung weiteres Ausbaupotenzial bieten kann.

Ein besonderes Highlight ist der geschützte Innenbereich mit **südostausgerichteter Terrasse** und Garten. Hier entsteht ein angenehmer Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Zusätzlich bietet ein Nebengebäude beziehungsweise eine Scheune weitere wertvolle Lager- und Nutzfläche, etwa für Gartengeräte, Hobby, Werkstatt oder Stauraum.

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren laufend saniert und modernisiert:

Es wurden unter anderem Elektroinstallationen, Isolierung, Böden, Wände, Decken sowie weitere Installationen erneuert. Auch Fenster mit 3-fach-Verglasung, Insektenschutz, elektrische Jalousien sowie eine Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss zählen zu den Ausstattungsmerkmalen. Die Küche präsentiert sich modern und gepflegt und wurde erst vor wenigen Jahren erneuert.

Raum- und Flächenangebot

Das Hauptgebäude bietet unter anderem:

- ca. 210 m² Wohnnutzfläche
- 8 Zimmer

- mehrere Schlaf- und Wohnräume
- 2 Küchen
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Kellerfläche
- Rohdachboden mit möglichem Ausbaupotenzial
- südostausgerichtete Terrasse
- Innenhofgarten
- Nebengebäude / Scheune mit zusätzlicher Nutzfläche
- PKW-Stellmöglichkeiten auf Eigengrund

Ausstattung und Zustand

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt und saniert. Besonders hervorzuheben sind:

- moderne Einbauküche
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Jalousien

- Insektenschutz
- erneuerte Böden
- erneuerte Elektroinstallationen
- erneuerte Innenflächen, Wände und Decken
- Zentralheizung / Fernwärme
- Keller von außen zugänglich
- Nebengebäude mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- geschützter Innenhof mit Terrasse und Garten

Durch die großzügige Nutzbarkeit und die vorhandenen Nebenflächen bietet die Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität. Sie eignet sich sowohl für klassisches Familienwohnen als auch für Personen mit zusätzlichem Platzbedarf, etwa für Homeoffice, Hobby, Lagerfläche oder Werkstattnutzung.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Gemeindegebiet von **Lasseo im Bezirk Gänserndorf**. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen, ländlich geprägten Wohnatmosphäre. Gleichzeitig ist Wien gut erreichbar, wodurch sich die Immobilie besonders für Personen eignet, die naturnah wohnen möchten, jedoch weiterhin eine gute Verbindung in Richtung Wien und in die umliegenden Gemeinden suchen.

In der näheren Umgebung befinden sich Nahversorger, Kindergarten, Schule, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Region vorhanden. Die Lage bietet damit eine gute

Kombination aus Ruhe, Platz und Alltagstauglichkeit

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap