

## **Idyllisches Zuhause für Ruhesuchende in Gänserndorf - Süd**



**Objektnummer: 1901/71**

**Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,12
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Vujcic**

Conzeptio Immobilien GmbH  
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232  
1230 Wien

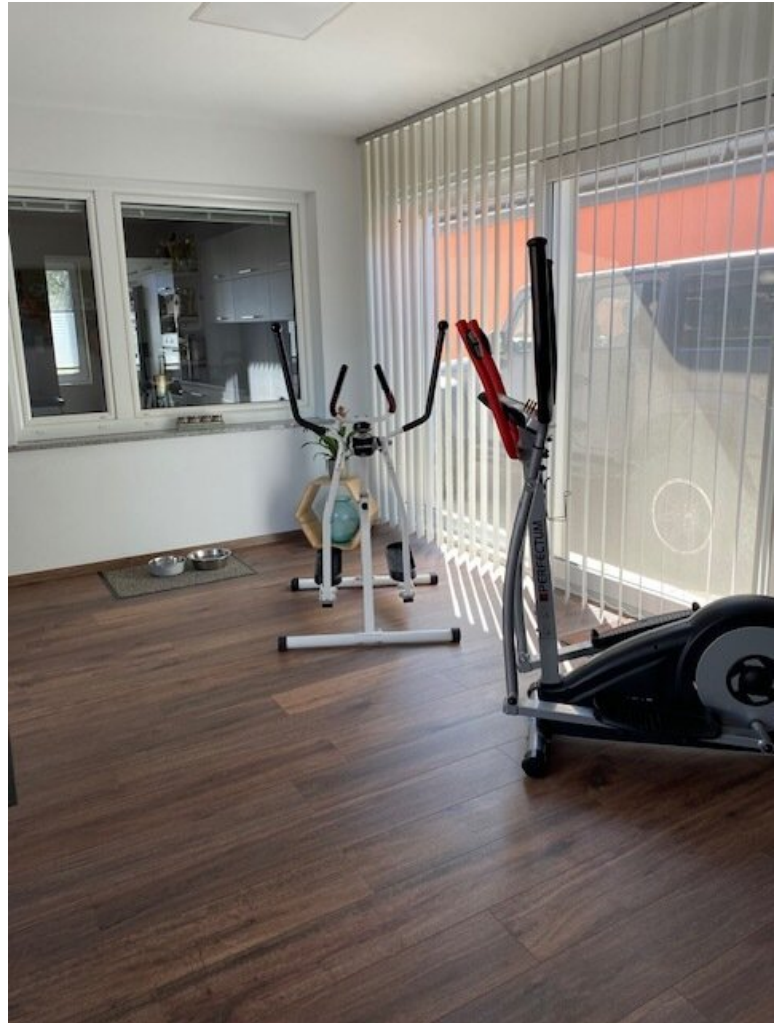
T +436503220734

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









## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint den Charme eines Bestandsbaus (Baujahr 1970) mit einem modernem Zubau aus dem Jahr 2019 und bietet ein ideales Zuhause für Paare und Ruhesuchende.

Auf einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Nutzfläche von rund 180 m<sup>2</sup> erwartet Sie: ein Vorraum führt in den offenen Essbereich mit moderner, neuwertiger Küche. Der angrenzende Wintergarten schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und erweitert den Wohnraum ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Toilette.

Das 767 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein großer Pool sorgt für Erfrischung an heißen Sommertagen.

### Ausstattung & Highlights:

- Moderne, neuwertige Einbauküche
- Effiziente Beheizung mittels Photovoltaik-unterstützter Infrarot-Fußbodenheizung (Gaszentralheizung vorhanden)
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima
- Dreifach verglaste Fenster
- Hausbrunnen zur Garten- und Poolbewässerung
- Gartenhütte und zusätzliche Gerätehütte
- Garage für zwei Autos + Carport
- Elektrisches Einfahrtstor für komfortablen Zugang

Dieses Haus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus moderner Technik, großzügigem Außenbereich und gemütlichem Wohnambiente.

**Einziehen und wohlfühlen – hier wartet Ihr neues Zuhause!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap