

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit beheizbarem Pool,  
Wintergarten, Klimaanlage & Gartenidylle | Nähe Zentrum  
Gänsersdorf**



**Objektnummer: 5459**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2230 Gänserndorf       |
| <b>Baujahr:</b>          | 2007                   |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 125,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 499.900,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

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

T +436643837374  
H +436643837374



# SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**Bennet Varughese**

 **+43 664 3837 374**

 **b.varughese@w7.immo**



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**

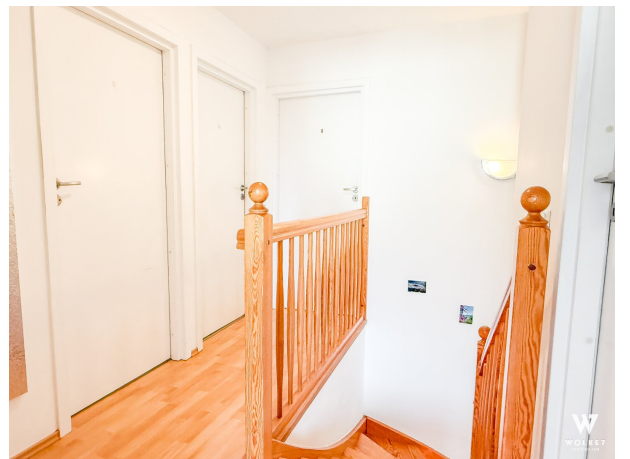


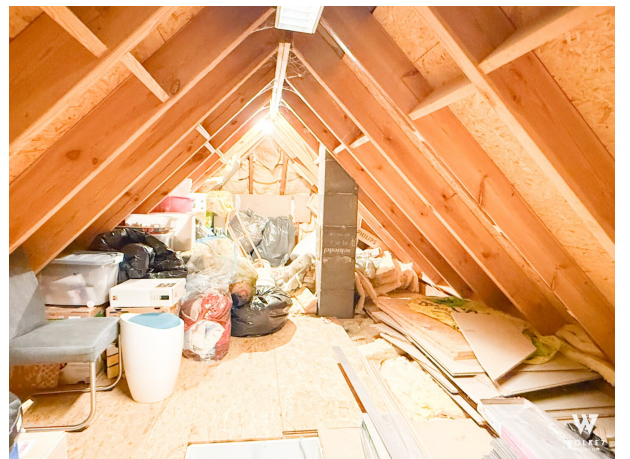


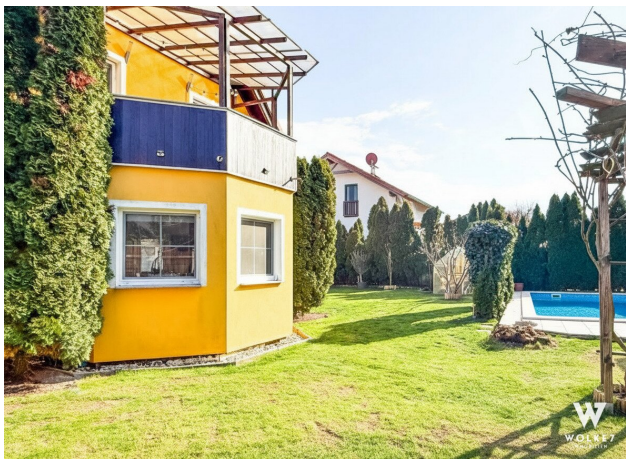


















## Objektbeschreibung

Dieses charmante **Einfamilienhaus** verbindet durchdachte Raumaufteilung mit gemütlichem Wohnkomfort und moderner Ausstattung. Helle Räume, ein **liebevoll gepflegter Garten** sowie Highlights wie **Wintergarten**, **beheizbarer Pool** und ein **Holzofen** schaffen eine Wohnatmosphäre, die sowohl entspannt als auch hochwertig ist. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und gleichzeitig eine gute Infrastruktur – ideal für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

### ECKDATEN DER LIEGENSCHAFT:

- Grundstück mit ca. 709 m<sup>2</sup> Eigengrund
- Ca. 124,20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf zwei Etagen
- 5 Zimmer

### HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE:

- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer (Windfree Funktion - extra leise)
- Holzofen / Kamin im Wohnzimmer
- Beheizbarer Pool
- Wintergarten, direkt vom Wohnzimmer aus begehbar
- Kürzlicher Austausch der Gastherme und des Warmwasserspeichers (2021- Belege vorhanden)
- Begehbarer Kleiderschrank in einem Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß

- KFZ-Stellplätze für mehrere Autos
- Zwei Gartenhäuser
- Liebevoll gepflegter Eigengarten

#### **AUFTEILUNG:**

- **Erdgeschoß:**

- Vorzimmer
- Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer mit Holzofen
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Wintergarten

- **Obergeschoß:**

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. WC
- Abstellraum
- Balkon

## Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage in Gänserndorf mit optimaler Anbindung und hervorragender Nahversorgung:

- **Nur ca. 800 m entfernt von der Bahnstraße (Einkaufsstraße Gänserndorf)**
- **Bahnhof Gänserndorf: ca. 13 Gehminuten**
- **Medizinisches Zentrum Gänserndorf: ca. 3 Gehminuten**
- **Hofer: ca. 2 Autominuten bzw. ca. 9 Gehminuten**
- **Penny: ca. 3 Gehminuten**
- **Volksschule: ca. 4 Autominuten**
- **Konrad Lorenz Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium: ca. 3 Autominuten bzw. ca. 13 Gehminuten**

Die **Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und schneller Erreichbarkeit** aller wichtigen Einrichtungen macht diese Lage besonders attraktiv. Hier wohnen Sie entspannt im Grünen und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur.

### ? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 499.900,- + EUR 30.000,- Ablöse**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap