Neuer Preis!! Einfamilienhaus in SpitzenLage!



Hinterer Teil Garten

Objektnummer: 6547/4367

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	94,00 m²
Nutzfläche:	183,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	89,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 193,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	375.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20








68













































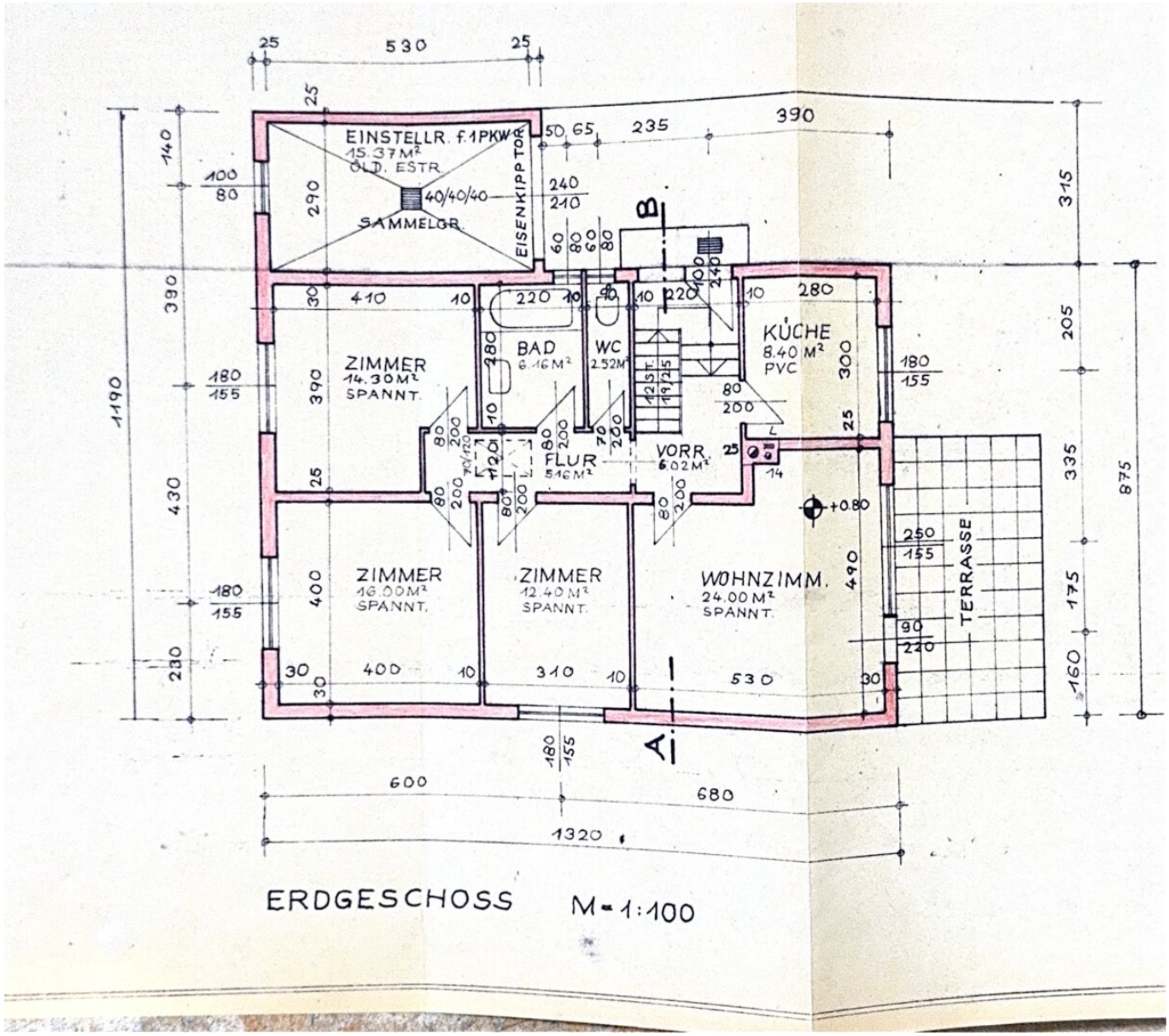




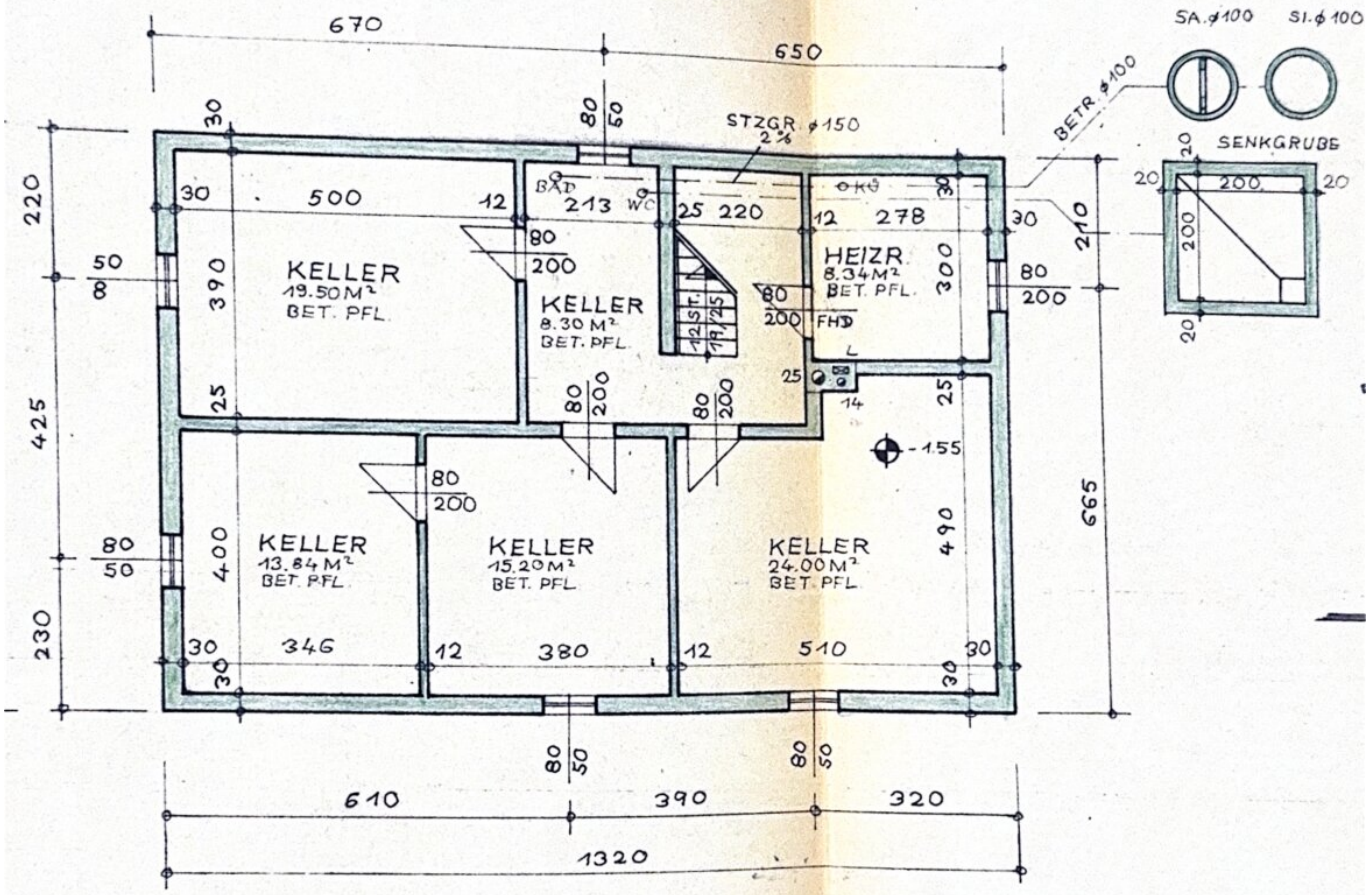




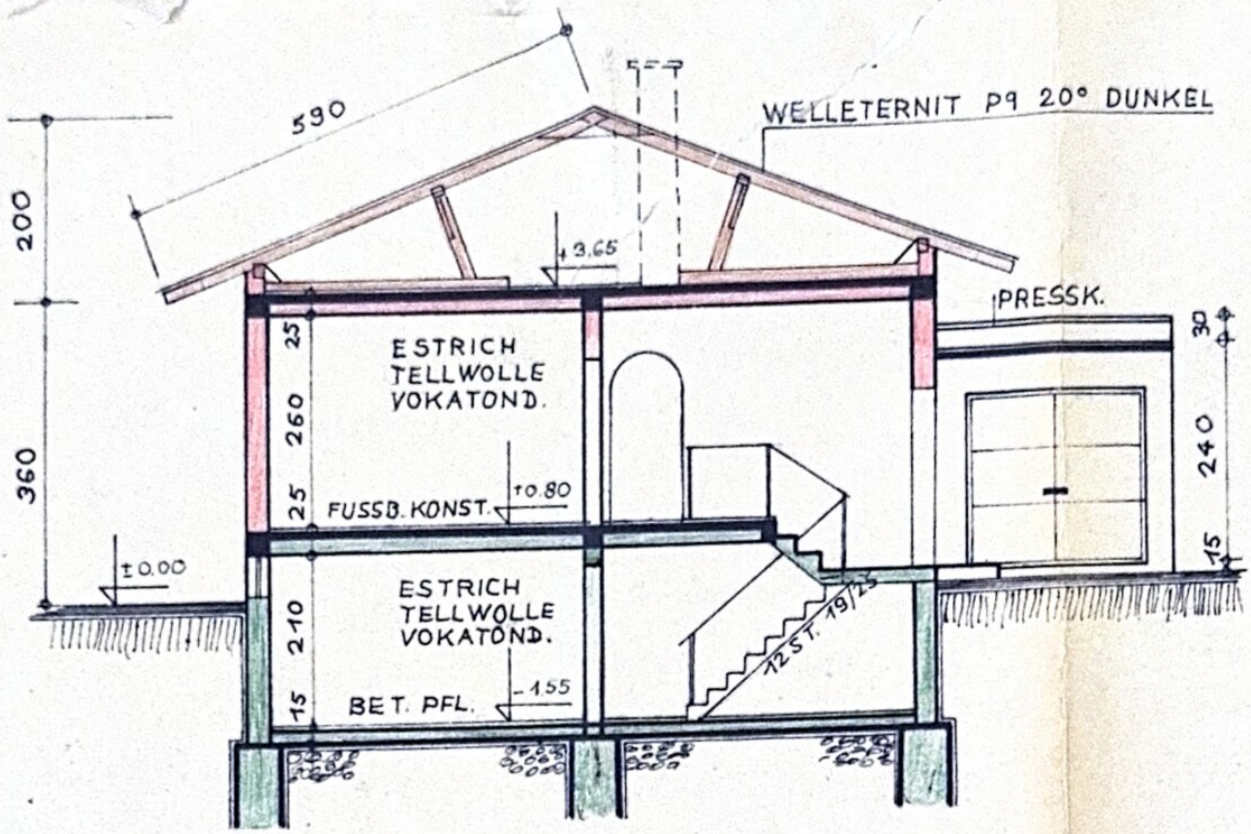




ERDGESCHOSS M = 1:100



KELLERGESCHOSS M=1:100



SCHNITT A-B M=100

A.ϕ100 SI.ϕ100

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **94 m² Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoss: **Eingangsbereich**, **Vorzimmer**, **Küche**, **großer Wohn-Essbereich**, **3 Schlafzimmer**, **Badezimmer**, **WC**, **große Terrasse**
- **Grundstücksfläche** ca. **712 m²** (lt. Grundbuch)
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage vorhanden**
- **Beheizung mittels Gas**
- **Kellerfläche** ca. **89 m²**
- **Massivbauweise**
- **Brunnen für Gartenbewässerung**
- **Stimmungsvoller Teich mit Koi-Fischen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Objekt wurde **1975 eingereicht**, die **Endabnahme erfolgte 1979**.

Die Liegenschaft ist über eine **eigene Zufahrt** erreichbar, auf der **mehrere Fahrzeuge abgestellt** werden können. Zusätzlich steht eine **Garage** zur Verfügung. Über die **Hauseingangstüre** gelangt man entweder **direkt ins Erdgeschoss oder in den Kellerbereich**.

Linkerhand des Eingangs befindet sich die **Küche**, welche vor einigen

Jahren **modernisiert** wurde. Von dort gelangt man in den **offenen Wohn-Essbereich** mit **Ausgang auf die großzügige Terrasse**, die sich ideal zum **Grillen und Entspannen im Sommer** eignet – der **gemauerte Steingrill** sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit.

Ein **kleiner Teich** am Rand der Terrasse unterstreicht die **idyllische Atmosphäre**.

Der **zentral gelegene Vorraum** erschließt zudem die **separate Toilette mit Fenster**, das **Badezimmer** sowie **drei geräumige Schlafzimmer** mit angenehmem Grundriss.

Der Keller

Der **großzügige Keller** bietet **zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten**: Neben einem **Technikraum** stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Eine integrierte Brunnenpumpe dient der **Gartenbewässerung** und unterstreicht die durchdachte Ausstattung des Hauses.

Garten und Außenbereich

Ein echtes Highlight ist der **liebevoll angelegte Garten**, der über einen Weg **seitlich des Hauses** zugänglich ist. Die Eigentümer planten bereits eine **zusätzliche Terrasse im hinteren Gartenbereich** – eine Umsetzung wäre mit entsprechender Genehmigung laut Bebauungsdichte denkbar.

Im Zentrum des Gartens befindet sich ein **großer Zierteich mit zahlreichen Kois**, umrahmt von einer **dekorativen Zierbrücke** – ein **besonderer Blickfang**.

Zwei Gartenhütten bieten ausreichend **Stauraum für Geräte und Werkzeuge**.

Mehrere **Zierbeete** sorgen für ein **optisch ansprechendes Gesamtbild**.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, gesteuert mittels **Heizkörper. Ausserhalb der Heizperiode kann die Wasseraufbereitung mittels Strom gesteuert werden.**
- **Zweiter Kaminzug** vorhanden – ideal für eine **künftige Festbrennstoffheizung**

Betriebskosten (geschätzt):

- **Strom & Gas ca**. 310€ Monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€206 / Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Gänserndorf Süd gibt es mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule Gänserndorf Süd**: Eine moderne Bildungseinrichtung mit acht Klassen- und fünf Förderräumen, einem großzügigen Speisesaal mit Küchenbereich sowie einem teilbaren Turnsaal.
- **Mittelschule Gänserndorf**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Medizinisches Zentrum Gänserndorf**: Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praxisgemeinschaft Süd**: Interdisziplinäre Praxisgemeinschaft mit Angeboten wie Physiotherapie, Logopädie und Cranio-Sacraler Balance.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf**: Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

In Gänserndorf Süd selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY.Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Strasshof an der Nordbahn**, die fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **GÖZDE Supermarkt**: Ein Nahversorger mit einem vielfältigen Sortiment an Lebensmitteln und Haushaltswaren.
- **BILLA**: Filiale in der Hauptstraße 195–197, Strasshof an der Nordbahn.
- **HOFER**: Filiale in der Strazzegasse 2, Strasshof an der Nordbahn.
- **BILLA PLUS**: Filiale in der Hauptstraße 379, Strasshof an der Nordbahn.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 521**: Verbindet Gänserndorf Süd mit dem Bahnhof Gänserndorf und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 524**: Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf Süd Waldweg und der Volksschule Gänserndorf Süd.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf/Strasshof bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung. Dieser ist in ca. 15 Minuten Fußläufig erreichbar (Bahnhof Silberwald)

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** und **L11** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Gänserndorf Süd bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m

Post <3.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap