Neu Bauen, oder doch ins gemachte Nest setzen?
NEUWERTIG!



Eingangsbereich / Garage

Objektnummer: 6547/4401

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,83
Kaufpreis:	739.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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




















GUESS

















































Vorraum/Gang	11,20 m²
Bad	5,95 m²
Trocknerraum	4,48 m²
Büro	15,29 m²
Wohn/Esszimmer	33,64 m²
Küche	20,12 m²
Gesamt	**90,68 m²**
Terrasse	24,57 m²
Gesamt	**115,25 m²**
Garage	24,08 m²
Gesamt	**139,33 m²**



Gang	6,42 m²
Sachlafzimmer	15,99 m²
Sachlafzimmer	20,12 m²
Bad	9,21 m²
Schlafzimmer	20,77 m²
Eltern	14,38 m²
Gesamt	**86,89 m²**
Balkon1	12,42 m²
Balkon2	6,36 m²
Gesamt	**105,67 m²**

Objektbeschreibung

Warum neu bauen, wenn Ihr Traumhaus bereits auf Sie wartet? Koffer packen, einziehen und genießen!

Kurzinformation für eilige Leser

- **Modernes Einfamilienhaus mit ca. 177 m² Wohnnutzfläche**
- **Grundstück mit ca. 787 m²**, im Grenzkataster eingetragen
- **2024 fertiggestellt** – moderner Wohnstandard ohne jahrelange Bauzeit
- Erdgeschoss mit großzügigem **Wohn- und Essbereich**, voll ausgestatteter Küche, Abstellraum sowie Badezimmer mit Dusche und WC
- Obergeschoss mit **4 Schlafzimmern**, Badezimmer und **2 Balkonen**
- **Großzügige Terrasse** mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Einzelgarage mit integriertem Technik- bzw. Werkstattbereich
- **Massive Ziegelbauweise**
- KG Gänserndorf, **direkt an der Grenze zu Strasshof**
- Nur ca. **5 Minuten mit dem Auto zur S-Bahn**
- Vollständig eingefriedetes Grundstück mit Schiebetor

- **Vorbereitetes Pool** im Gartenbereich
- Fußbodenheizung über **Luftwärmepumpe**
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Video zur Immobilie verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde **2021 eingereicht und 2024 fertiggestellt**. Damit erwartet Sie ein nahezu neuwertiges Zuhause, bei dem Sie sich die lange Planungs- und Bauphase eines Neubauprojekts ersparen und stattdessen direkt einziehen können.

Das ca. **787 m² große Grundstück ist vollständig eingefriedet** und wird über ein elektrisches Schiebetor befahren. Auf dem Grundstück steht ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, ein weiterer befindet sich in der Einzelgarage. Die Garage bietet außerdem Platz für Technik und Werkstattbereich.

Der Eingangsbereich des Hauses ist hell und freundlich gestaltet. Rechterhand befindet sich ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC, linkerhand die großzügige und vollständig ausgestattete Küche mit integriertem Essplatz.

Geradeaus führt der Weg in den Mittelpunkt des Hauses: den **großzügigen Wohn- und Essbereich**. Unterhalb der Treppe wurde zusätzlich ein praktischer Abstellraum geschaffen.

Eine große **Hebe-Schiebetüre** verbindet den Wohnbereich direkt mit der Terrasse und dem Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Hochwertige Fliesen, elektrische Raffstores bzw. Rollläden und die moderne Ausstattung verleihen dem Erdgeschoss einen zeitgemäßen und äußerst angenehmen Wohncharakter.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier stehen **vier Schlafzimmer** zur Verfügung, wobei zwei der Zimmer über einen eigenen Balkon verfügen. Die Räume sind mit pflegeleichten Vinylböden ausgestattet.

Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss verfügt über **Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**und bietet damit alles, was eine Familie im Alltag benötigt.

Garten & Außenbereich

Der Außenbereich bietet viel Platz für die ganze Familie. Die großzügige Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar und eignet sich ideal für gemütliche Grillabende, entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden.

Ein besonderes Plus: Ein **Pool wurde bereits vorbereitet**, sodass der Traum vom eigenen Pool mit überschaubarem Aufwand umgesetzt werden kann.

Der Rasen hat aufgrund der vergangenen Hitzeperiode aktuell etwas gelitten. Mit entsprechender Pflege und Bewässerung lässt sich die Grünfläche jedoch wieder zu einem schönen Gartenbereich entwickeln.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet dabei **Privatsphäre und einen geschützten Bereich für die ganze Familie**.

Technik & Ausstattung

Das erst 2024 fertiggestellte Haus verfügt über eine zeitgemäße technische Ausstattung und wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet.

Technische Highlights:

- **Luftwärmepumpe**

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher
- Einzelgarage mit Technik- und Werkstattbereich

Die Kombination aus moderner Heiztechnik, Fußbodenheizung und hochwertiger Bauweise sorgt für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Betriebskosten

Die laufenden Gemeindekosten für **Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müllabfuhr und Bereitstellung** belaufen sich auf rund **€ 410,03 pro Quartal**.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Gänserndorf und Strasshof an der Nordbahn gibt es mehrere Kindergärten.
- **Volksschule Strasshof an der Nordbahn**: Die Volksschule ist ca. 3 km entfernt.

- **Mittelschule Strasshof an der Nordbahn**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.

- **Praktische Ärzte und Fachärzte**: Die ärztliche Versorgung in Gänserndorf und Strasshof an der Nordbahn ist gewährleistet.

- **Rehab Zentrum Gänserndorf**: Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

- **BILLA PLUS**: Filiale in Hauptstraße 379, Strasshof an der Nordbahn

- **Penny**: Filiale in Hauptstraße 315, Strasshof an der Nordbahn

- **HOFER**: Filiale in der Schönkirchner Straße 2, Strasshof an der Nordbahn

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto, mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 524**: Verbindet Gänserndorf Bahnhof mit Gänserndorf Süd und Straßhof.

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

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Gänserndorf und Strasshof an der Nordbahn bieten eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es in Gänserndorf 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap