Villa mit 5 Zimmern - egal ob Bus & Bahn oder Auto, Sie kommen problemlos nach Wien



Haus

Objektnummer: 1970/358

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	178,44 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Kaufpreis:	800.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

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
























































Amilio







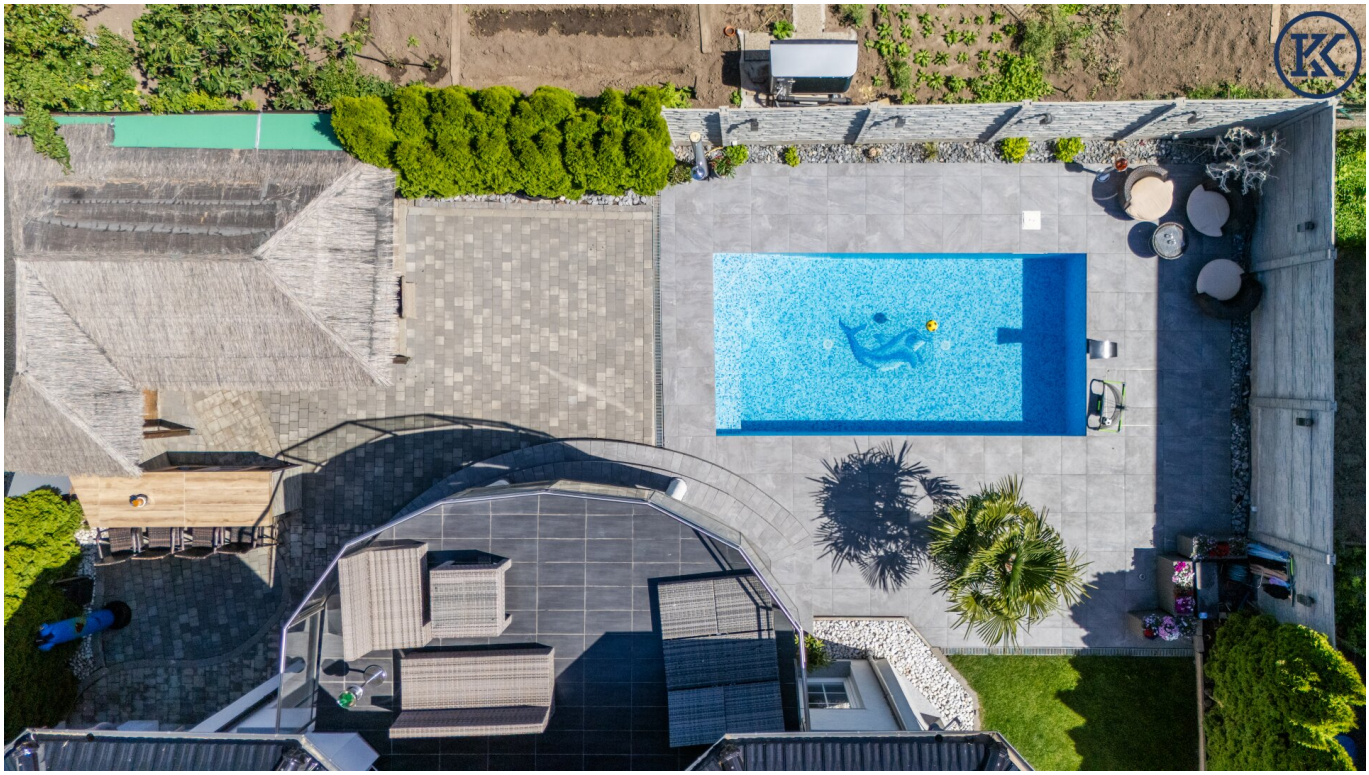
























Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B	49,00	0,82
C		
D		
E		
F		
G		

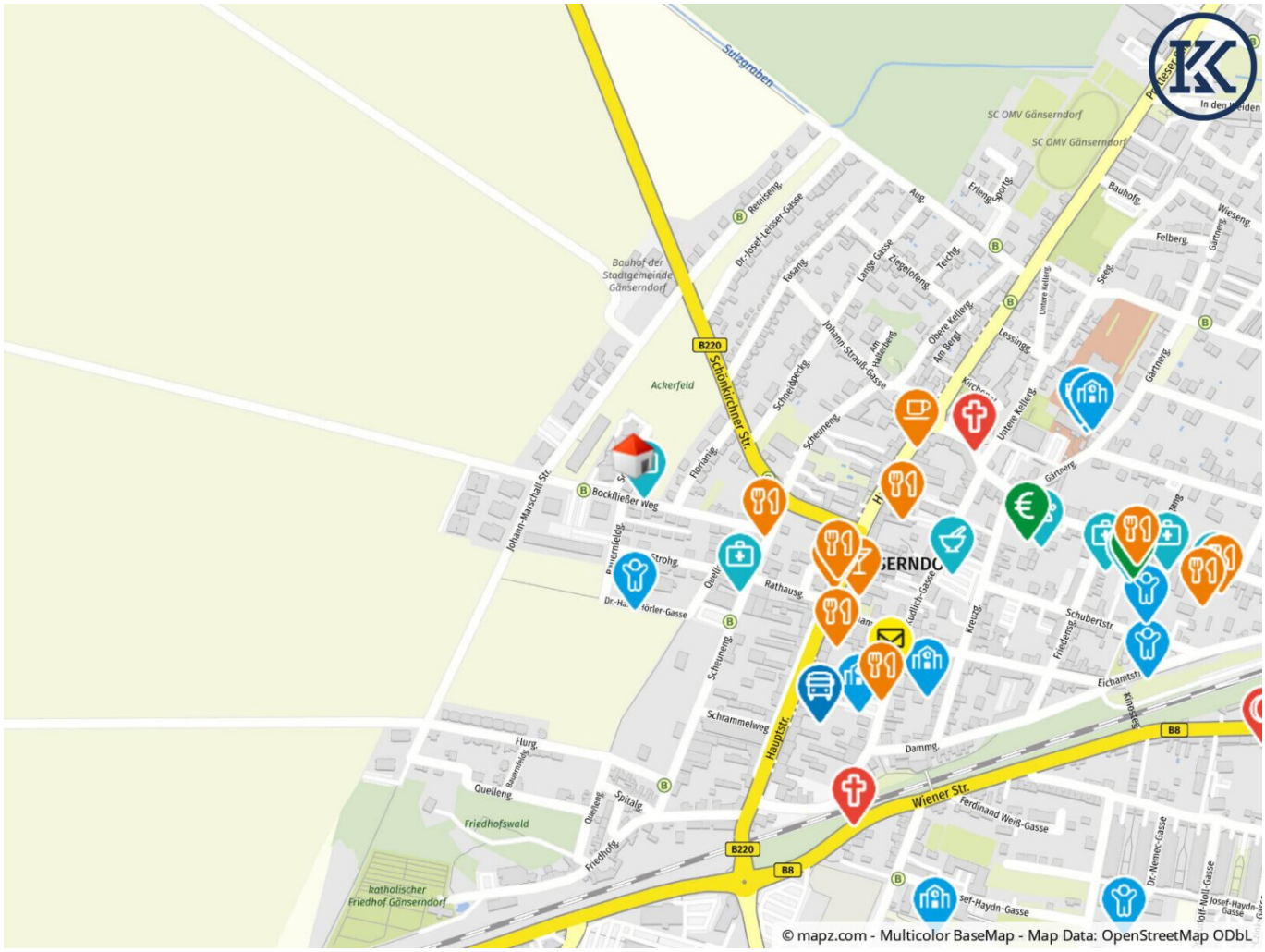


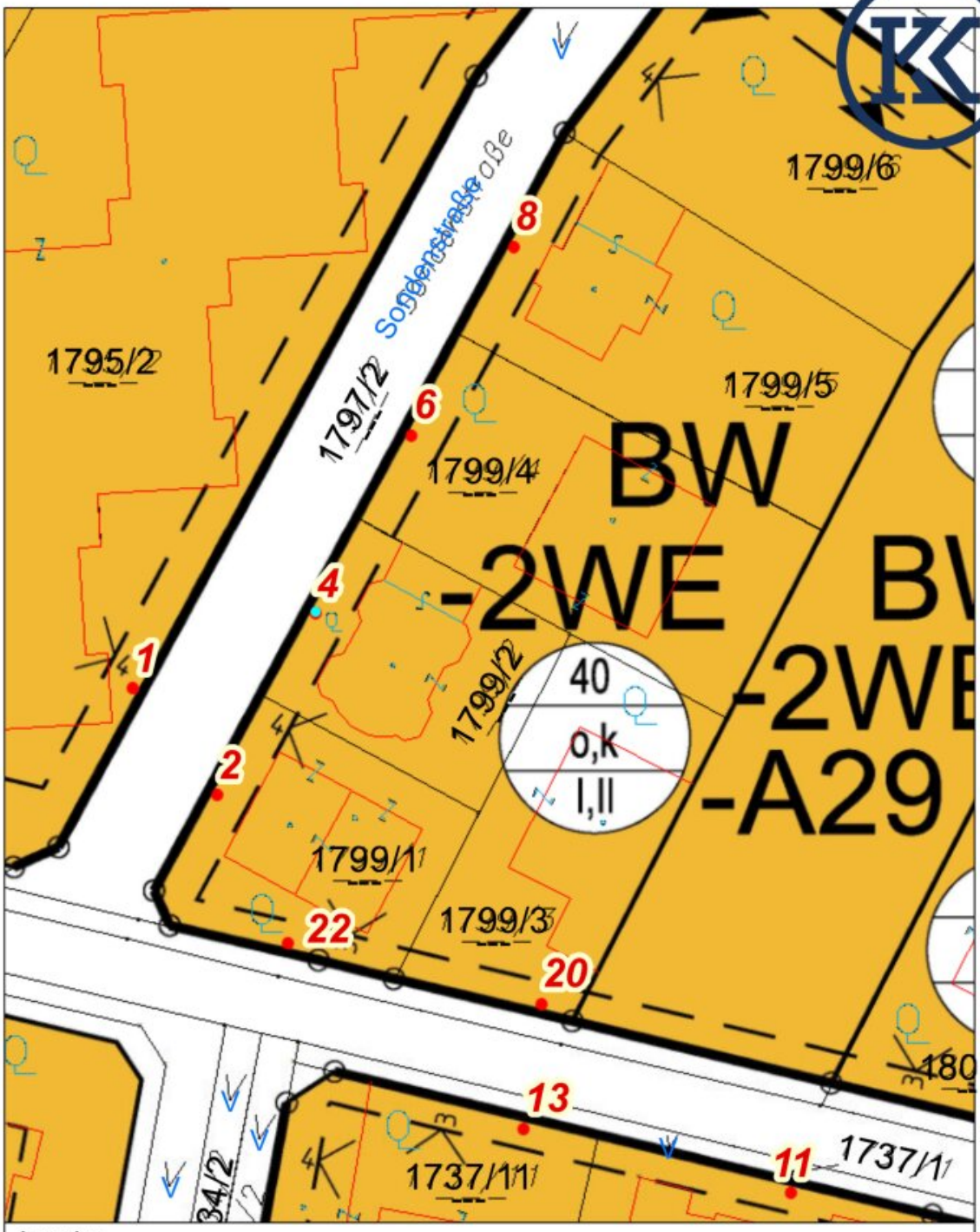
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich


Ackerfeld
Schönkirchner Straße
B220
Johann-Marschall-Straße
Bockfließer Weg
Bockfließer Weg
Florianigasse
Bauernfeldgasse
Strohgasse
Quellengasse
Rathausgasse
Scheuengasse
Schneidpeckgasse
Johann-Strauß-Gasse
Hauptstraße
Hauptstraße
Scheuengasse
Schrammelweg
Flurgasse
Dr.-Josef-Leisser-Gasse
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Sulzgraben
SC OMV Gänserndorf
Bauhof der Stadtgemeinde Gänserndorf
Ackerfeld
B220
Schönkirchner Str.
Johann-Marxhall-Str.
Bockfließer Weg
Remiseng.
Dr.-Josef-Leisser-Gasse
Fasang.
Lange Gasse
Ziegelofeng.
Teichg.
Johann-Strauß-Gasse
Am Hakelberg
Obere Kellerg.
Am Berg
Untere Kellerg.
Lessingg.
Kirchg.
Schneckpeckg.
Scheuneng.
Florianig.
Strohg.
Rathausg.
Quellg.
Dr.-Hörler-Gasse
Judlick-Gasse
Kreuzg.
Schubertstr.
Friedensg.
Eichamtstr.
Klingelg.
Haupstr.
Schrammelweg
Damm
B8
Wiener Str.
Ferdinand Weiß-Gasse
Flurg.
Quellenweg
Quellenng.
Spitalg.
Friedhofswald
Friedhofg.
Katholischer Friedhof Gänserndorf
Dr.-Nemec-Gasse
Josef-Haydn-Gasse
Wolf-Noll-Gasse
Felberg
Gärtnerg.
Wieseng.
Bauhofg.
Sportg.
Spengg.
In den Weiden
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL



Lageplan

Stadtgemeinde Gänserndorf
2230 Gänserndorf, Rathausplatz 1
Tel: 02282/2651-0
e-Mail: gemeinde@gaenserndorf.at

N

Plotdatum: 01.06.2026
Maßstab (im Original): 1:500
Erstellt durch Anwender:
Beatrice Kubick_Gänserndorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 5 10 20 Meter

Objektbeschreibung

Sofortkaufpreis: 800.000 €

Auf der Suche nach einem besonderen Zuhause? Dann präsentieren wir Ihnen heute eine außergewöhnliche Immobilie in Gänserndorf, die modernes Wohnen, stilvolle Architektur und höchsten Wohnkomfort perfekt miteinander verbindet.

Dieses wunderschöne und repräsentative Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und ist ab sofort bezugsfertig. Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die Immobilie mit ihrem modernen Erscheinungsbild, ihrer durchdachten Raumaufteilung und ihrem einzigartigen Wohngefühl.

Auf einem Grundstück von ca. 450 m² erwartet Sie ein wahres Wohnhighlight mit Garage, zwei zusätzlichen Autoabstellplätzen, einem herrlichen Pool zur Erfrischung an heißen Sommertagen sowie einer gemütlichen Sommerküche, die zum Verweilen mit Familie und Freunden einlädt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in ein einladendes, lichtdurchflutetes Vorzimmer. Von dort aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche, die sich über die gesamte Etage erstreckt und viel Platz für gemeinsame Momente bietet. Die hochwertige Küche sowie die Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein weiterer Raum, der laut ursprünglichem Plan als Badezimmer vorgesehen war und derzeit als Kinderzimmer genutzt wird. Sämtliche Anschlüsse sind bereits vorhanden, sodass eine Rückführung in ein Badezimmer jederzeit unkompliziert möglich ist.

Weiters befinden sich im Erdgeschoss eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein

Technikraum sowie ein direkter Zugang zur Garage.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit seinem offenen Wohnkonzept und dem modernen Hollywood-Stil ein ganz besonderes Wohnambiente schafft. Ein großzügiges Vorzimmer mit Zugang zur Loggia empfängt Sie auf dieser Ebene.

Hier stehen Ihnen zwei helle Kinderzimmer, ein Gästezimmer, ein elegantes Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Terrassen mit südwestlicher Ausrichtung, auf denen Sie traumhafte Sonnenuntergänge und entspannte Stunden genießen können.

Das gesamte Haus ist klimatisiert und wird mittels moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung beheizt, die im gesamten Haus für ein komfortables Wohngefühl sorgt.

Die Fenster sind mit Zweifachverglasung sowie manuellen Jalousien ausgestattet.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und ausgezeichneten Zustand. Lediglich im Fliesenbereich der beiden Terrassen sind kleinere optische Mängel vorhanden, die bei Bedarf problemlos behoben werden können.

Die Immobilie überzeugt auch durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Mit dem Auto erreichen Sie die Grenze des 22. Bezirks (Donaustadt) in nur ca. 25 Minuten. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die Bushaltestelle der Linie 525, die eine direkte Verbindung zum Bahnhof Gänserndorf bietet. Damit ist das Haus sowohl für Pendler mit dem Auto als auch für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel optimal erreichbar.

Auch die Lage dieser Immobilie spricht für sich: Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnsiedlung in Gänserndorf mit hervorragender Infrastruktur.

Bahnhof ca. 1,8km km entfernt

Einkaufsmöglichkeiten ca. 1,3 km entfernt

Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe

Kinderarzt direkt neben dem Haus

Diese besondere Immobilie vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine ausgezeichnete Lage – ideal für Familien oder alle, die ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap