# Schöner Bungalow in ruhiger Lage! Erstbezug nach umfassender Renovierung!




**Objektnummer: 2699/1898**

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2525 Günselsdorf |
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Wohnfläche:** | 80,28 m² |
| **Nutzfläche:** | 135,66 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 55,38 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 318,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,08 |
| **Kaufpreis:** | 469.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Lang**

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508319


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

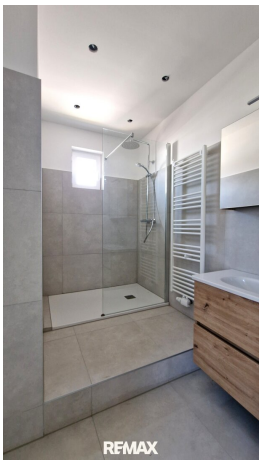

KI-generierter Inhalt
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

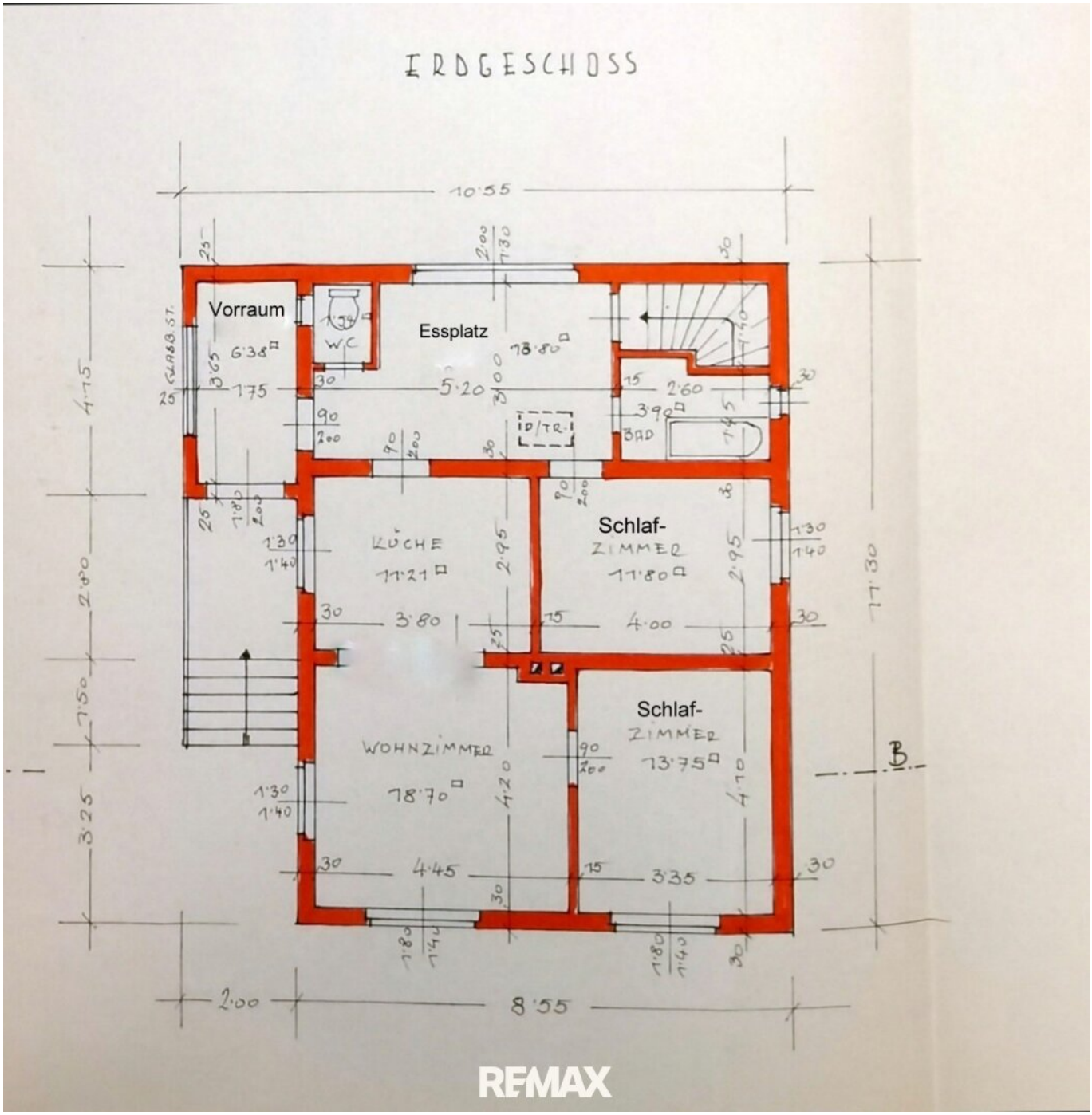

RE/MAX

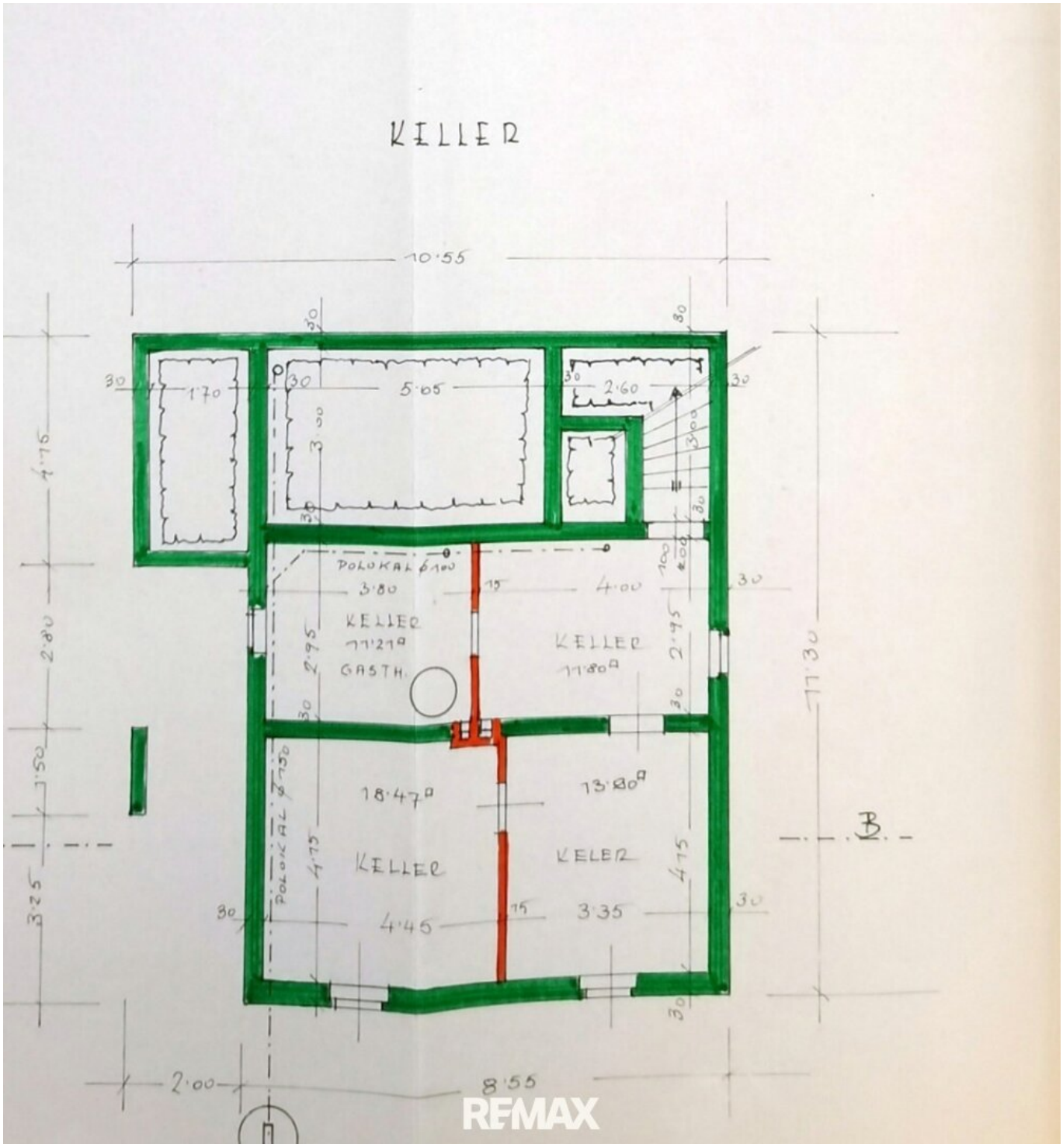

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ERDGESCHOSS
Vorraum
WC
Essplatz
BAD
KÜCHE
Schlaf-
ZIMMER
Schlaf-
ZIMMER
WOHNZIMMER
10.55
8.55
2.00
17.30
4.75
2.40
7.50
3.25
5.20
4.00
4.45
3.35
2.60
78.70
73.75
11.80
11.21
6.38
7.80


KELLER
10·55
1·70
5·05
2·60
3·00
POLOKAL Ø100
3·80
4·00
KELLER
17·21 m²
GASTH.
KELLER
17·80 m²
2·95
18·47 m²
13·80 m²
KELLER
KELER
POLOKAL Ø 730
4·45
3·35
4·75
2·80
3·50
3·25
17·30
B
2·00
8·55
RE/MAX

# Objektbeschreibung

Die gepflegte Immobilie liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend, unmittelbar angrenzend an weitläufige Felder. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet. Die B17 ist in Reichweite und die Autobahnauffahrt Traiskirchen ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Das Haus wurde ca. 1974 errichtet und im Jahr 2026 umfassend renoviert/saniert:**

Die gesamte Elektrik und sämtliche Böden erneuert, die Wände und Fassade gestrichen, Bad und WC erneuert, z.T. neue Sanitärinstallationen, Keller und Dachboden mit hochwertigen Teppichfliesen ausgelegt, die Fenster wurden saniert und sind mit Rollläden und Fliegengittern ausgestattet. Die Wand zwischen Wohnzimmer und Küche wurde geöffnet und eine neue Küche eingebaut. Der Hauseingangsbereich (Plateau und Stiegen) wurde mit ansprechenden Fliesen belegt.

**Raumaufteilung:**

- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Vorraum

Der Teil-Keller mit 4 Räumen eignet sich ideal als Lagerfläche oder Hobbybereich. Die Heizanlage (Gas-Brennwertgerät) und der Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls im Keller untergebracht. Der Dachboden ist aktuell nicht ausgebaut – bietet jedoch weiteres Potenzial.

**Ausstattung:**

- 2-fach isolierverglaste Fenster mit Rollläden und Fliegengittern
- Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Esszimmer, Bad und WC
- SAT-Anlage (Glasfaseranschluss über Magenta möglich)
- neue Küche mit allen Geräten (Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Backofen/Dampfgarer-Kombigerät, Tellerwärmer, Weinkühlschrank, Ceranfeld mit Dunstabzug)
- Gartenlaube ca. 2,9 x 2,9 m, Blechgartenschuppen ca. 2,2 x 2,2 m und Gartenschuppen aus Holz ca. 3 x 4,8 m
- sonniger, nach Westen ausgerichteter Garten mit Zugang zum angrenzenden Spazierweg auf den Feldern

Der weitläufige Garten ist groß genug für die Errichtung eines Pools oder eines weiteren Gebäudes. Gemäß vorläufigem/noch nicht rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Verbauung von 25% der Grundstücksfläche möglich, in offener oder gekuppelter Bauweise, max. Gebäudehöhe 7m, max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück.

**Die Betriebskosten** sind äußerst gering, sie belaufen sich lt. Verkäufer im Jahr 2026 auf **monatlich EUR 61,60** (Grundsteuer, Müll, Versicherung, Wasser, Kanal).

**Die Heizkosten (Gas)** werden mit etwa **150-160 Euro monatlich** veranschlagt.

**Besichtigung & Kontaktaufnahme:**

Möchten Sie das Haus persönlich kennenlernen? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Rechtliche Hinweise:**

Gemäß dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz (FAGG) sowie der Verbraucherrechte-Richtlinie (VRUG) können Besichtigungstermine und die Bekanntgabe relevanter Informationen wie beispielsweise der Lage nur nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten vereinbart werden. Gerne übermitteln wir Ihnen auf diesem Weg alle gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse.

Alle Angaben wurden uns von den Eigentümern sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten sowie für Irrtümer, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap