Zu viel gibt’s nicht: Großzügiger Bungalow in Ruhelage mit großem Garten, Indoor-Pool und Sauna



Objektnummer: 2507/49

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	329,81 m²
Nutzfläche:	622,90 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.487,00 m²
Keller:	168,05 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH









































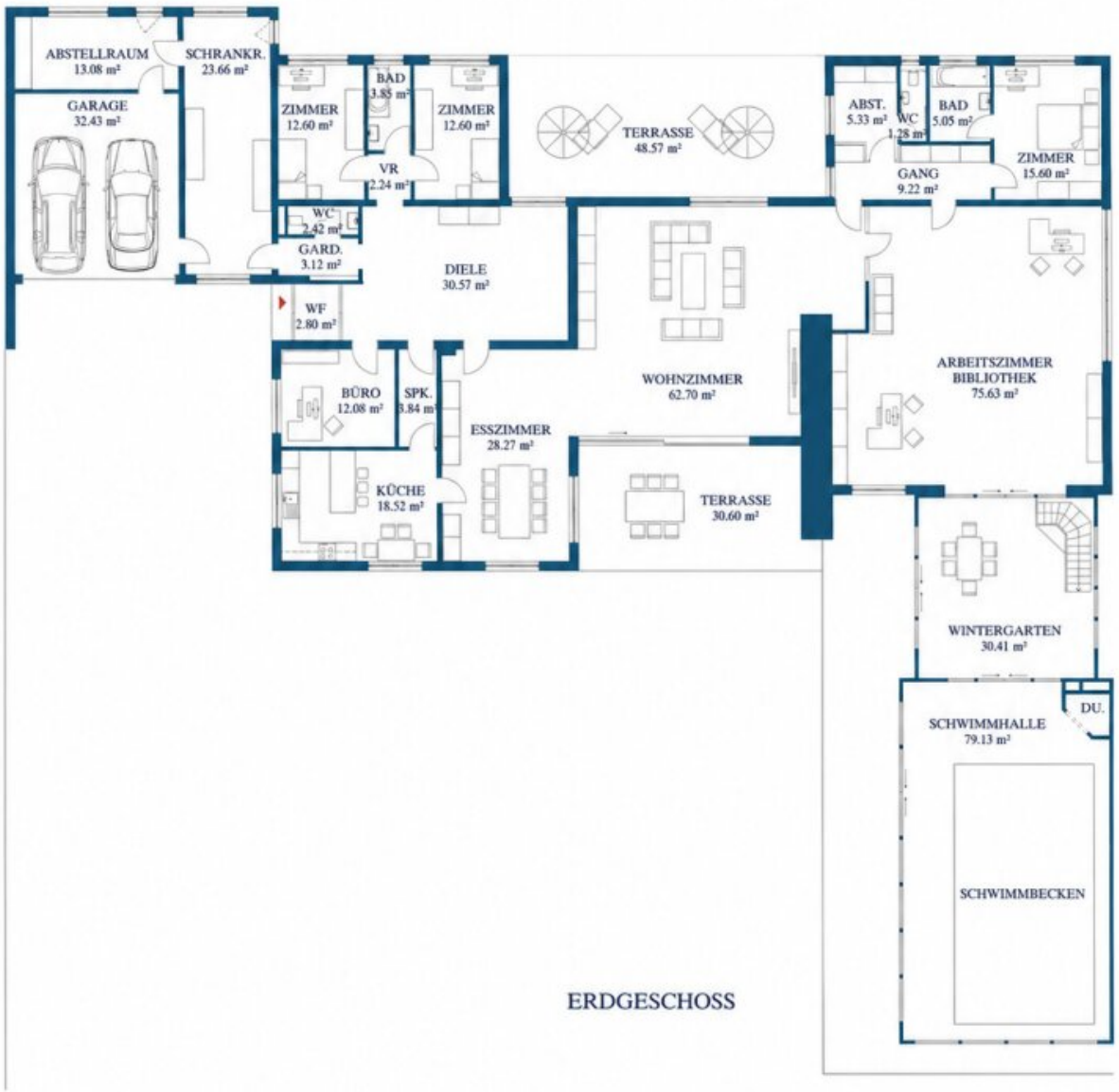




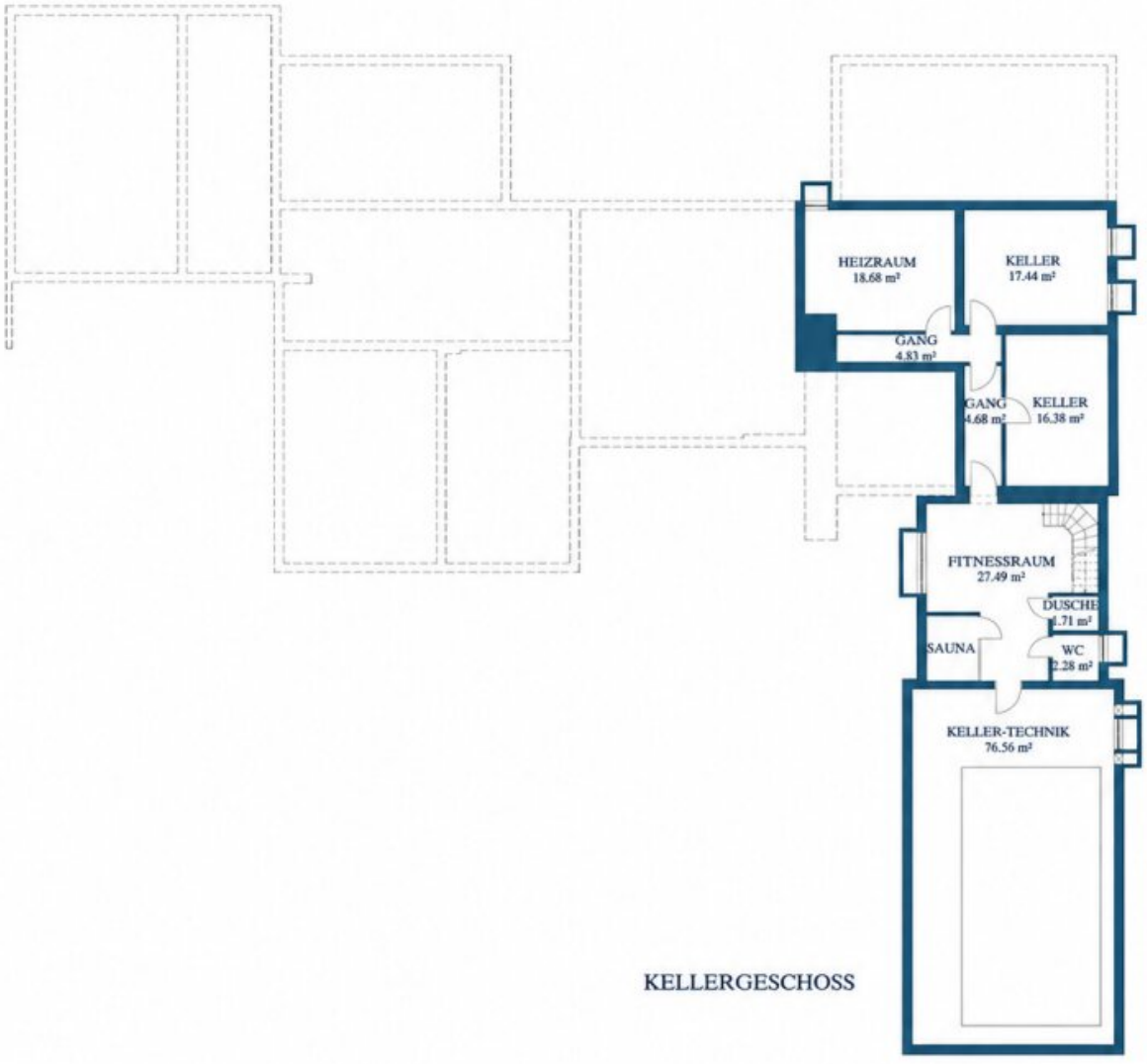








HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



KELLERGESCHOSS

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ein eigener Indoor-Pool, eine Sauna und ein weitläufiger Garten machen dieses Anwesen in Gänserndorf besonders. Schwimmen unabhängig vom Wetter, ein Saunagang am Abend oder gemeinsame Stunden auf der Terrasse gehören hier zum Wohnen dazu. Auf rund **2.105 m² Eigengrund** verbinden sich großzügige Wohnräume auf einer Ebene mit einer Bibliothek, einem Wintergarten und zusätzlichen Freizeitbereichen im Keller.

Rund 25 Kilometer nordöstlich von Wien gelegen, bietet das Haus kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Vom nur etwa **acht Gehminuten** entfernten **Bahnhof Gänserndorf** gelangen Sie **bequem und ohne Umsteigen** in **rund 25 Minuten nach Wien**. Das **Marchfeld** und der nahegelegene **Erlebnispark** ergänzen das Freizeitangebot.

Die Highlights auf einen Blick

- **Indoor-Pool mit 4 × 8 Metern**, **2022** modernisiert
- **Ca. 2.105 m² Eigengrund** mit rund **1.487 m² Garten**
- **Alarmanlage** für Ihre Sicherheit
- **Acht Zimmer + Nebenräume auf einer Wohnebene** mit viel Platz für gemeinsames Wohnen, separate Arbeitsbereiche und persönliche Rückzugsorte
- **Großzügige Räume für unterschiedliche Interessen:** ca. **75,63 m² Bibliothek** beziehungsweise Arbeitszimmer, ca. **30,41 m² Wintergarten** und ein **eigener Indoor-Pool**
- **Zusätzlich ca. 168 m² Kellerfläche** mit **Sauna**, klimatisiertem **Weinkeller** sowie Heizungs- und Schwimmbadtechnikräumen
- **Separates großzügiges Esszimmer mit eigenem Terrassenausgang**
- **Zwei überdachte Terrassen** mit **Nord**- und **Südausrichtung**

- **Garage und zusätzliche Stellplätze vorhanden**

- **Ruhige Lage und dennoch bestens angebunden: Einkaufsmöglichkeiten** und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu Fuß bequem erreichbar, **Bahnhof wenige Gehminuten entfernt mit direkten Zugverbindungen nach Wien**

Ursprünglich 1972 errichtet und in den 1980er-Jahren erweitert, zeichnet sich der Bungalow durch weitläufige Räume, hohe Decken und mehrere Zugänge ins Freie aus.

Bereits die rund 30,57 m² große Diele vermittelt einen Eindruck von den Dimensionen des Hauses. Im **rund 62,70 m² großen Wohnbereich** finden eine großzügige Sitzlandschaft und unterschiedliche Aufenthaltsbereiche Platz. Über den direkten Terrassenausgang öffnet sich der Raum zum Garten.

Ein separates Esszimmer mit rund 26,27 m² verbindet Wohnzimmer und Küche. Sein eigener Ausgang auf die Terrasse erleichtert es, Mahlzeiten in der warmen Jahreszeit nach draußen zu verlegen. Zur rund 18,52 m² großen Küche gehört ein zusätzlicher Abstellraum für Vorräte und Küchenutensilien.

Mit rund **75,63 m² nimmt die Bibliothek bzw. das Arbeitszimmer** eine besondere Stellung im Haus ein. Eine umfangreiche Büchersammlung, ein Arbeitsplatz und ein persönlicher Lesebereich lassen sich hier miteinander verbinden. Zwischen Bibliothek und Schwimmbad ergänzt der helle Wintergarten das Raumangebot um einen weiteren Aufenthaltsbereich.

Für den privaten Rückzug stehen mehrere Schlafräume zur Verfügung, teilweise mit eigenem Bad. Ein kleineres Zimmer mit eigenem WC eignet sich für Gäste. Direkt beim Eingang liegt ein weiteres, rund 12,08 m² großes Zimmer, das als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Zum **2022 modernisierten Indoor-Pool** kommt ein eigener Freizeitbereich im rund 168,05 m² großen Kellergeschoss. Hier befinden sich eine Sauna mit angrenzendem Bad und WC sowie ein rund 27,49 m² großer Raum. Im **klimatisierten Weinkeller mit rund 16,38 m²** findet Ihre Sammlung Platz. Ein zusätzlicher Kellerraum sowie Heizungs- und Schwimmbadtechnikräume ergänzen diese Ebene.

Rund um das Haus bietet der **ca. 1.487 m² große Garten** Platz zum Zusammensitzen, Spielen und Gärtnern. Zwei nach Norden und Süden ausgerichtete Terrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien und ergänzen die direkten Gartenzugänge aus

den Wohnräumen.

Zur Ausstattung zählen eine Gaszentralheizung, drei Kamine, eine Klimaanlage und Außenjalousien. In einigen Räumen sowie im Poolbereich ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Alarmanlage wurde 2021 erneuert.

Für Fahrzeuge stehen eine rund 32,43 m² große Garage und Stellplätze in Freiem zur Verfügung. Das Garagendach wurde 2023 erneuert. Ein angrenzender Abstellraum mit rund 13,08 m² sowie ein weiterer Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Gerne zeigen wir Ihnen das Haus, den Garten und die besonderen Freizeitbereiche bei einer persönlichen Besichtigung.

Grundstücksfläche: ca. 2.105 m²

Gartenfläche: ca. 1.487 m²

Kaufpreis: 995.000 Euro

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Übergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

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://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap