YES - Ihre Gelegenheit! Entzückende Familienvilla mit Flair und idyllischem Garten in Ruhelage



Objektnummer: 621

Eine Immobilie von YES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m²
Nutzfläche:	265,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Romana Zeilinger

YES Immobilien GmbH
Messerschmidtg. 48/16
1180 Wien

H +43 676 480 39 55

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













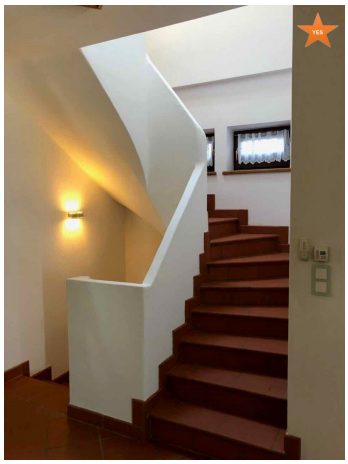










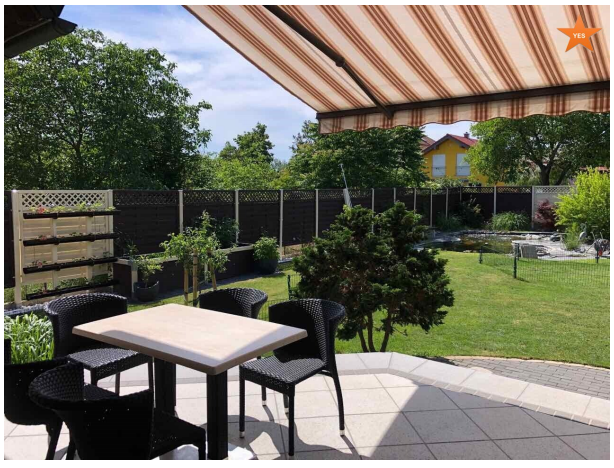






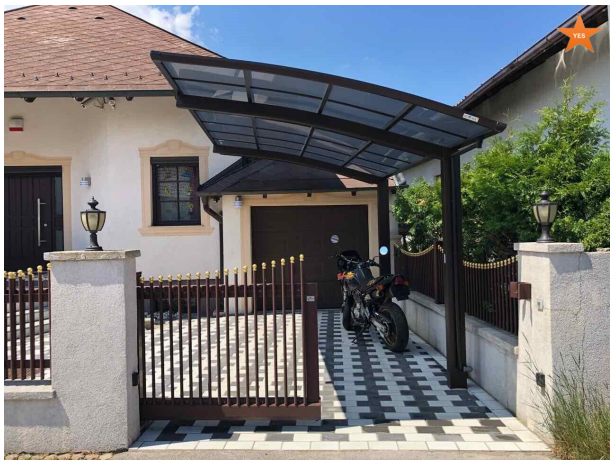















YES

Objektbeschreibung

Individualität statt "08/15"!

Diese besonders charmante Familienvilla bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente, hochwertige Ausstattung sowie einen gepflegten, idyllischen Garten mit KOI-Teich, der einen Akzent setzt und dem Garten eine individuelle Handschrift verleiht.

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beläuft sich inklusive Wohnkeller und auf ca. 240 Quadratmeter plus 18 Quadratmeter Garage.

Folgende **Raumaufteilung** erwartet Sie:

Erdgeschoß:

Vorraum ca. 14,6m² -

offenes Wohnzimmer mit Galerie und Ausgang auf die ca. **17m² große Terrasse** sowie **Essplatz mit Einbauküche** mit allen Geräten - gesamt **ca. 44 m² - das Herzstück des Hauses!**

Gäste WC

Abstellraum ca. 7m²

zwei kleine Zimmer - geeignet als Büro und Gästezimmer - ca. je 9m²

Obergeschoß:

Galerie - diese eröffnet besondere Blickbeziehungen und unterstreicht den eigenständigen Charakter des Hauses

drei Schlafzimmer

neues **Wellness-Badezimmer** mit Dampfdusche, Waschtisch und WC

Untergeschoss:

großer offener Bereich

Zimmer - derzeit als Schrankraum genutzt

Wirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner, Haustechnik, Heizraum

UND das HIGHLIGHT: Wellnessbereich mit WHIRPOOL, Dampfdusche sowie Waschtisch und SAUNA.

Der **Garten ist schön angelegt und sehr gepflegt.** Hier befindet sich auch der **Koi-Teich** und ein Gartenhaus. Die **Terrasse ist überdacht und somit geschützt, eine Markise ist ebenfalls vorhanden.**

Im Eingangsbereich vor dem Haus stehen **zwei Carports** sowie eine **Garage** mit ca. 18m² zur Verfügung.

Technische und sonstige Ausstattung:

- offener Kamin

- elektrische Rollläden an allen Fenstern/Türen, auch Dachfenster (außer Erker)

- Sicherheitseingangstüre (Öffnen mit Code)

- Alle Anschlüsse - wie Kanal, Strom und Ortswasser; auch Wasser aus hauseigenem Brunnen

- Gaszentralheizung (Gaskessel - Marke Vissmann Vitocrossal 300); Wasser auch mit Strom heizbar

- Fußbodenheizung im gesamten OG, außer einem Zimmer; EG: Büroraum

- Böden: Vinyl, Fliesen, Terrakotta (im Stiegenhaus)

- Holzfenster - 2-fach Verglasung, teilweise erneuerte Velux-Fenster

- Elektrik - bereits teilweise über Handy steuerbar - "Smart home System" - Hue Lichtsysteme

- Automatische Gartenbewässerung - Pipelife Rainbird

- Dachdeckung Eternit

- Klimaanlage

- KOI - Teich - mit Filtersystem Oase Profi Clear

- Garage mit elektrischem Tor

- 2 Carport Ximax

- hochwertige Einfriedung und schöner Gartenzaun sowie elektrisches Einfahrts-Schiebetor

Lage und Verkehrsanbindung: im Ortsteil Gänserndorf-Süd und direkt an der Grenze zu Strasshof gelegen, ist man mit dem Auto ca. in 20min an der Stadtgrenze Wien.

Öffentlich kann man mit der **Schnellbahn S1, Station Silberwald**, in ca. 30 Minuten in Floridsdorf sein, in ca. 38 Minuten in Wien Mitte und in ca. 45 Minuten am Hauptbahnhof

Die **Infrastruktur ist im Umfeld bestens gegeben** - Strasshof und Gänserndorf bieten jegliche Versorgung des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergarten und Ärzte befinden sich ebenfalls im Nahbereich.

Somit verbindet die Lage die Atmosphäre eines gewachsenen Wohngebiets mit der Infrastruktur der Bezirkshauptstadt.

Auch die Betriebskosten sind günstig - ca. € 300,-- pro Quartal Gemeindeabgaben. Die Heiz- und Stromkosten sind verbrauchsabhängig - sie beliefen sich zuletzt auf ca. 2.400,-- p.a.

FAZIT: Ein Zuhause mit Charakter - mit vielen Details, viel Platz, Ruhe, Behaglichkeit und genügend Zimmer in einer sehr beliebten Wohngegend in der Nähe von Wien!

Hinweis: Sämtliche Informationen basieren auf Angaben und Unterlagen des Verkäufers. Das Bildmaterial ist teilweise optimiert. **Grundrisse erhalten Sie auf Anfrage.** Die Raum- und Flächenangaben beruhen auf dem Iststand, nicht auf dem historischen Einreichplan. Es handelt sich um **ca. Angaben**, Abweichungen sind möglich.

Bitte senden Sie uns Ihre unverbindliche Anfrage! Wir stehen Ihnen gerne jederzeit für eine Besichtigung dieser attraktiven Liegenschaft zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.000m

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