EXKLUSIVE FAMILIENRESIDENZ | EIN JUWEL IN GÄNSERNDORF-SÜD



Objektnummer: 1538/187

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Watzekgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Nutzfläche:	158,00 m²
Zimmer:	7
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	84,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Matthias Gohn

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf

T +43 660 576 12 29



















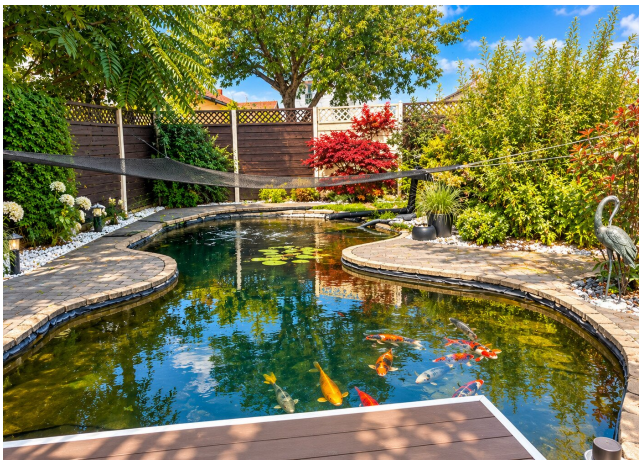












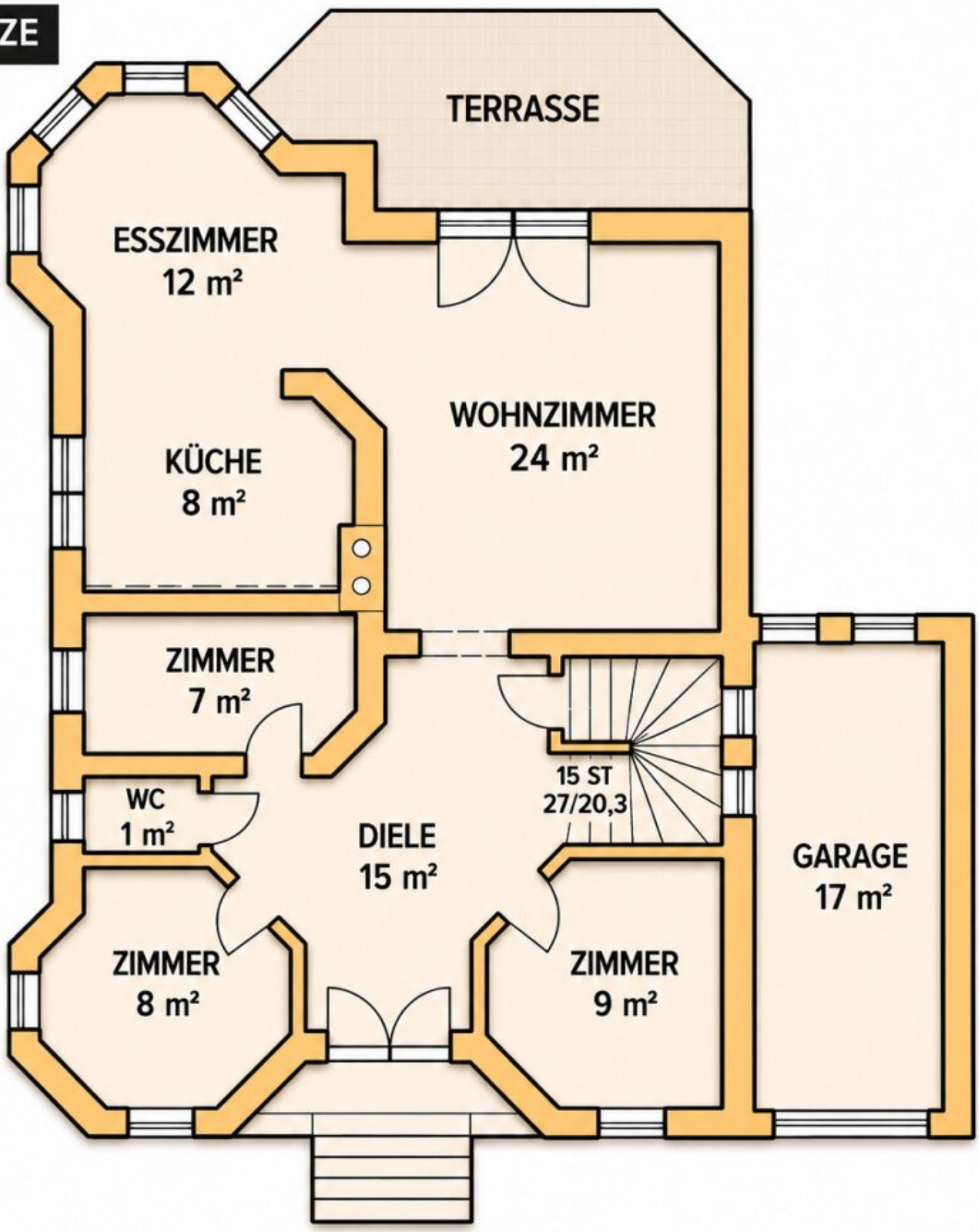






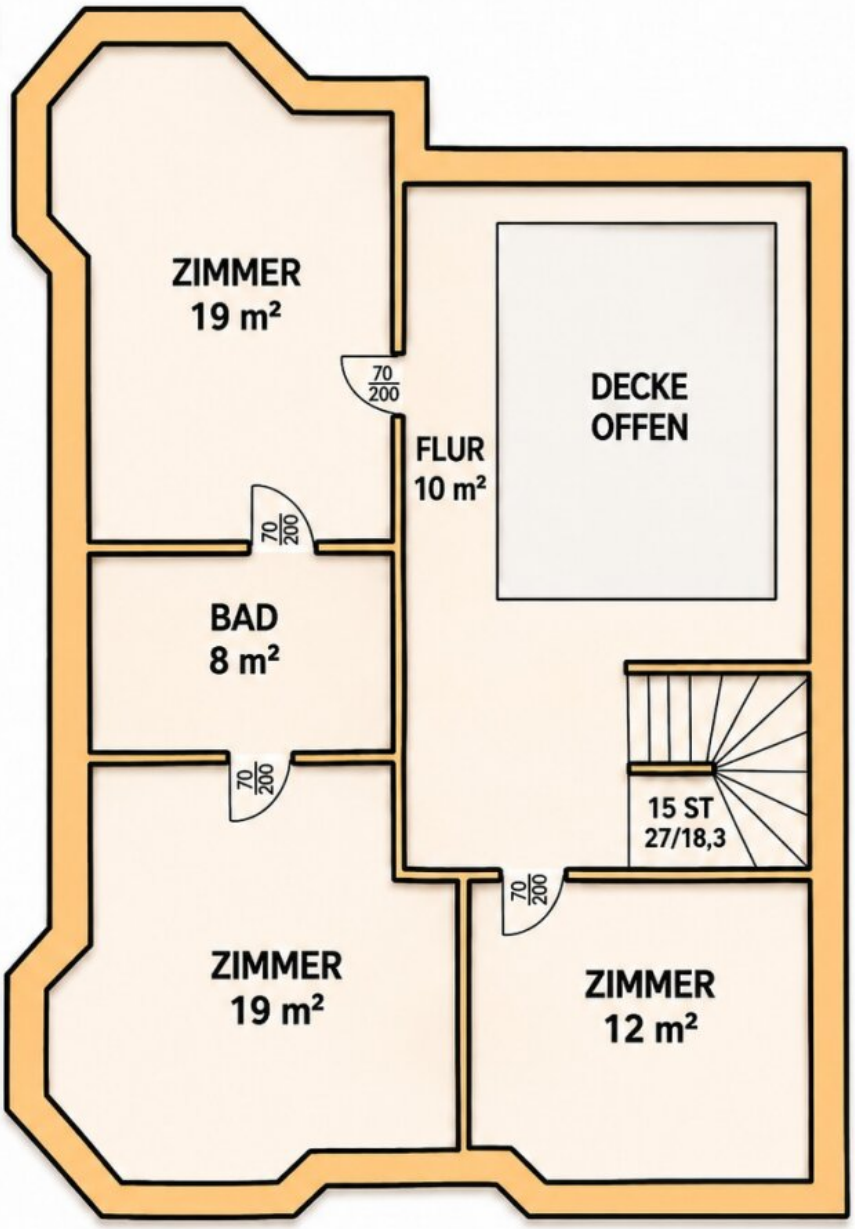

GOHN Immobilien

SKIZZE



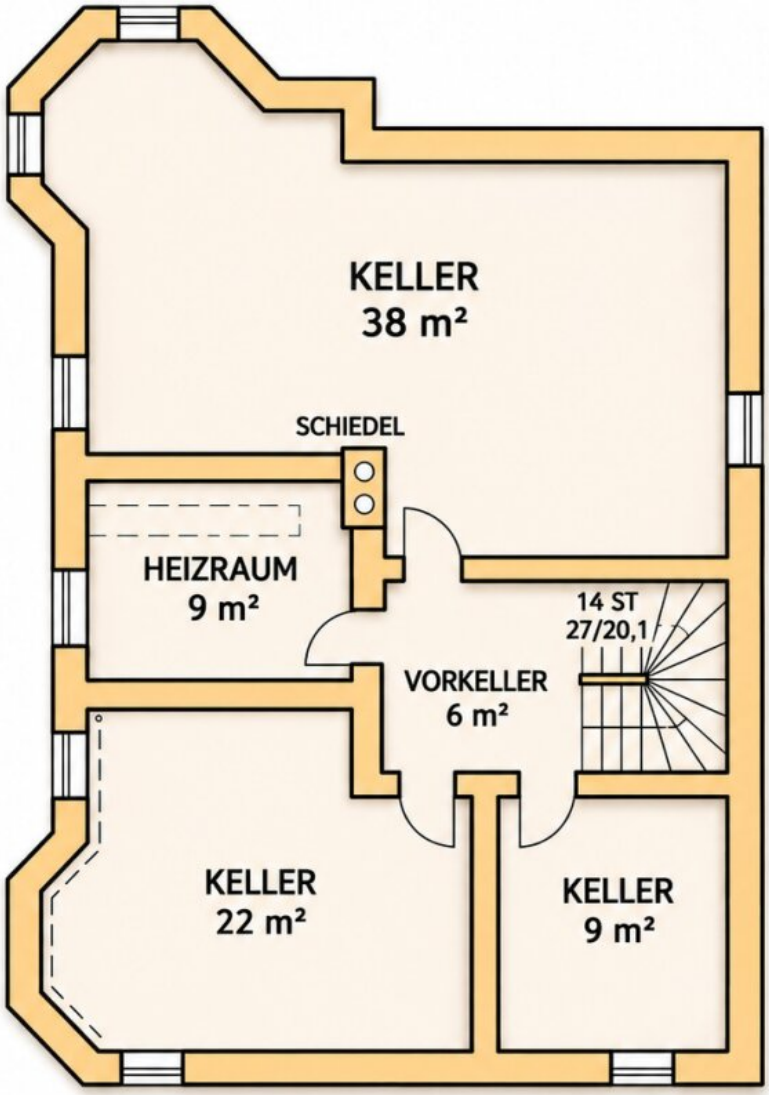
ERDGESCHOSS

SKIZZE



DACHGESCHOSS

SKIZZE



KELLERGESCHOSS



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen, stilvolle Architektur und ein Garten zum Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause in Gänserndorf-Süd!

In ruhiger, familienfreundlicher Lage erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf 685m² Eigengrund. Laufend saniert und in sehr gutem Zustand, überzeugt es mit einem großzügigen Wohnbereich, offener Galerie und gemütlichem Kamin, der für ein besonderes Wohnambiente sorgt.

Ein eigener Wellnessbereich mit Whirlpool-Badewanne und Wellnessdusche sowie der liebevoll gestaltete Garten mit idyllischem Teich laden zum Entspannen und Genießen ein.

Vollkeller, Garage und zusätzliche überdachte Stellplätze bieten ausreichend Platz und Komfort.

Ein stilvolles Zuhause, das mit besonderer Architektur, viel Platz und einer einzigartigen Wohnatmosphäre überzeugt!

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **685m² Eigengrund** mit großzügigem, liebevoll gestaltetem Garten
- **158m² Wohnfläche** verteilt auf EG und OG
    - **zusätzlich ca. 84m² Keller** mit vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten
    - **eigener Wellnessbereich** mit Sauna, Whirlpool-Badewanne und Wellnessdusche
- **Gemütlicher Kamin** als besonderes Highlight im Wohnbereich
- **Gepflegter Garten mit idyllischem Teich** als privater Rückzugsort
- **Garage mit knapp 17m²** für Ihr Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum
- **Zwei überdachte KFZ-Stellplätze** durch die 2021 errichteten Carports
- **Gas-Brennwertsystem** von Viessmann, Klimaanlage von Samsung
- **Ruhige Wohnlage** mit guter Verkehrsanbindung nach Wien
- **38cm Wienerberger P3 Ziegel**

- **HWB: 80 kWh/m²a (Energieklasse C)**
- **geringe monatliche Betriebskosten**
- **und vieles mehr...**

Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: https://floorfy.com/tour/2750111

Lassen Sie sich von dieser Immobilie persönlich überzeugen und entdecken Sie noch viele weitere Besonderheiten bei einem Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.