Erstbezug in Grünruhelage! Sonnendurchfluteter Bungalow mit Terrasse, großzügigem Garten und zwei Stellplätzen



Objektnummer: 4205

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,85 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	352,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
USt.:	6,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













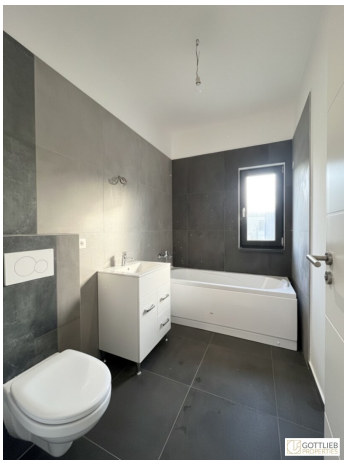




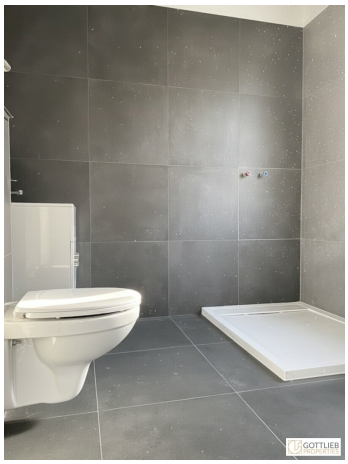




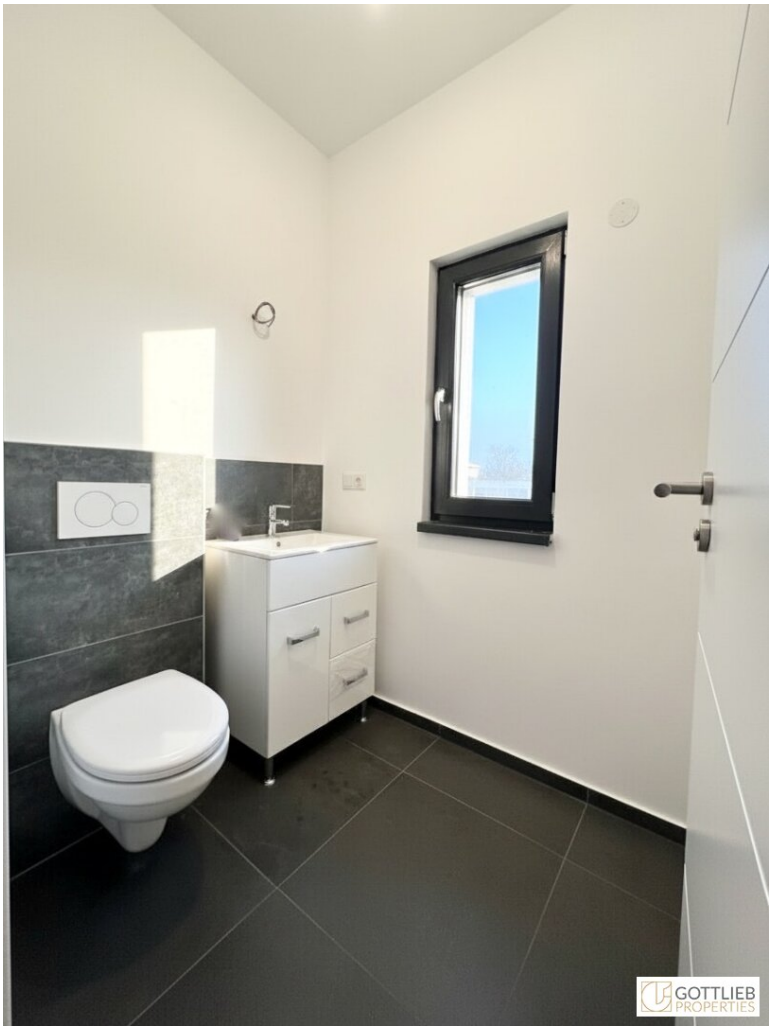




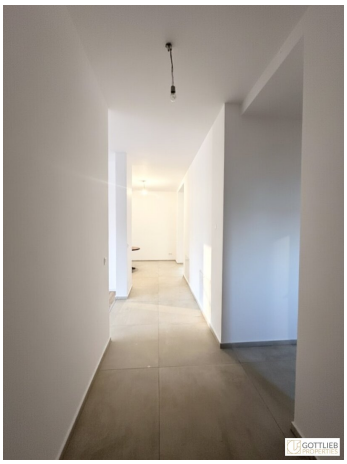














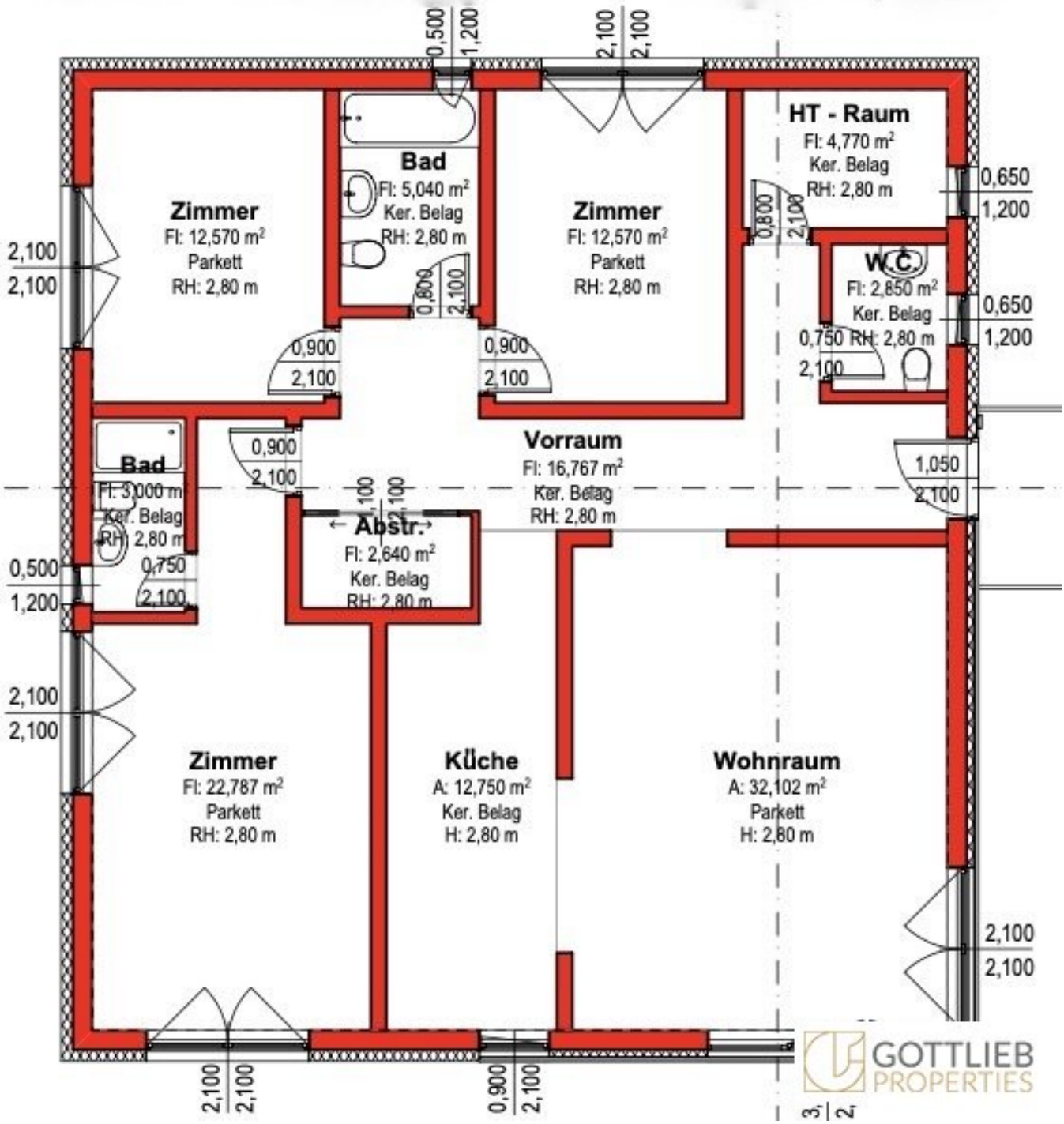




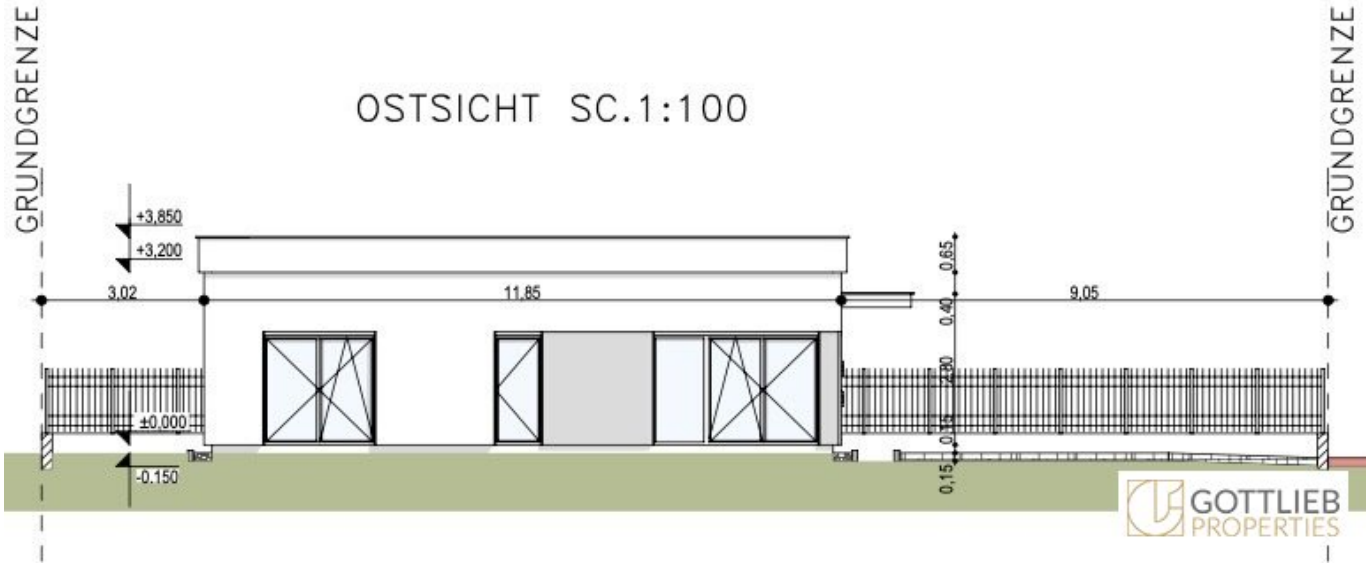

GOTTLIEB
PROPERTIES

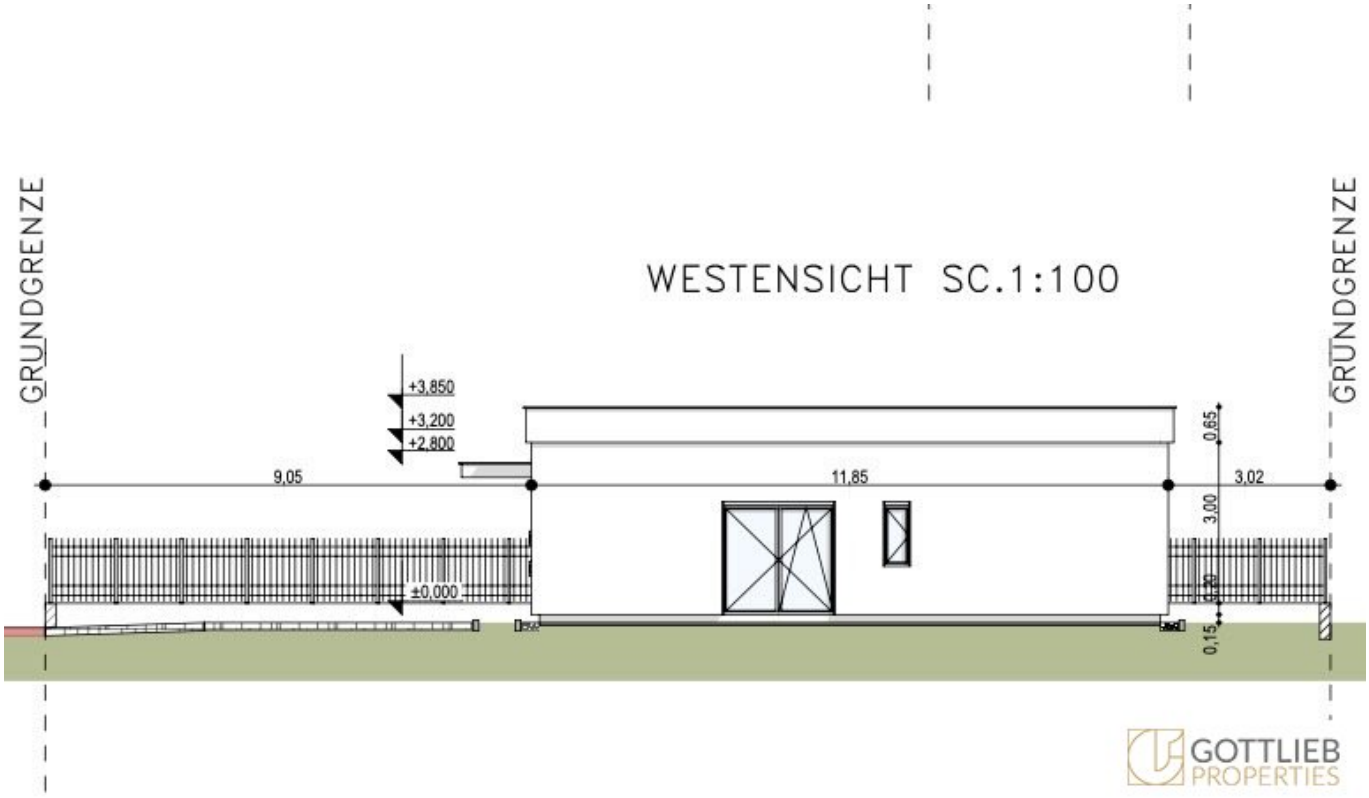

GOTTLIEB
PROPERTIES

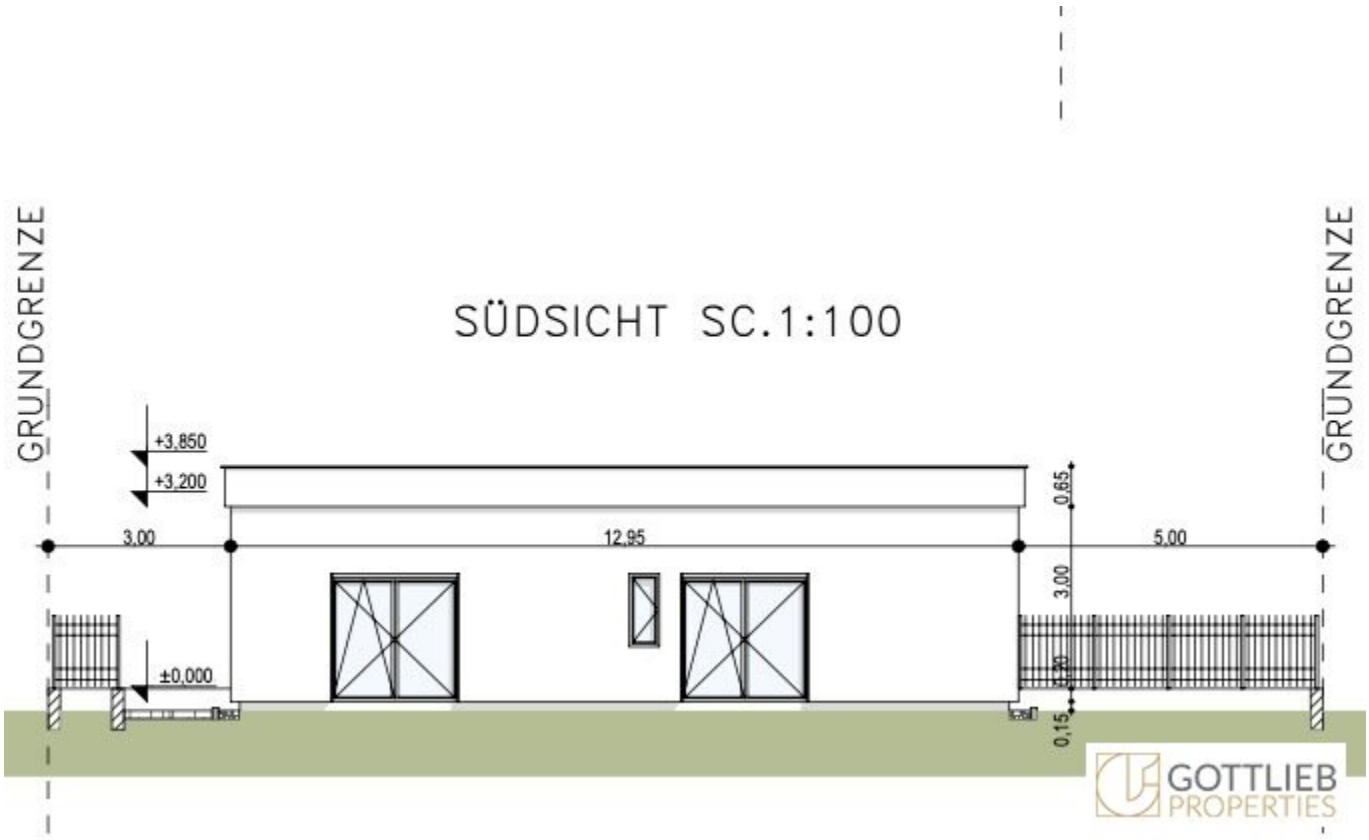
ERDGESCHOSS SC.1:100




GRUNDGRENZE
NORDANSICHT SC.1:100
GRUNDGRENZE
+3,850
+3,200
+2,100
±0,000
-0.150
0,65
3,00
0,20
0,15
5,00
12,95
3,00
+3,850
+3,200
±0,000
-0.150
GOTTLIEB
PROPERTIES


GRUNDGRENZE
OSTSICHT SC.1:100
GRUNDGRENZE
+3,850
+3,200
3,02
11,85
9,05
0,65
0,40
±0.000
-0.150
0,15
GOTTLIEB
PROPERTIES


GRUNDGRENZE
WESTENSICHT SC.1:100
GRUNDGRENZE
+3,850
+3,200
+2,800
±0,000
9,05
11,85
3,02
0,65
3,00
0,20
0,15
GOTTLIEB
PROPERTIES


GRUNDGRENZE
SÜDSICHT SC.1:100
GRUNDGRENZE
+3,850
+3,200
±0,000
3,00
12,95
5,00
0,65
3,00
0,20
0,15
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf kommt ein **bezugsfertiger Bungalow mit ca. 128 m² Wohnfläche und ca. 352 m² Eigengarten sowie zwei Stellplätzen**. Das im Jahre 2022 errichtete Haus liegt in absoluter Ruhelage, umgeben von Feldern in einer kleinen Nebengasse.
Die Grundstücksfläche beträgt ingesamt ca. 508 m².

Man betritt diese lichtdurchflutete Liegenschaft und gelangt über einen Flur zentral in den **großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit angeschlossener, teilweise offener Wohnküche und Ausgang auf die ca. 12 m² große, südostseitig gelegene Terrasse, zu den drei Schlafzimmern, den Tageslichtbädern, zum Abstell- und Technikraum sowie zur Gästetoilette. Alle Zimmer sind separat begehbar.**

Jedes Zimmer verfügt über bodengleiche Fixverglasungen und Schiebe- bzw. Drehtüren, welche ein helles, naturnahes Ambiente schaffen.

Die perfekte Raumaufteilung sowie das großzügige Wohnkonzept lassen diesbezüglich eine vielfältige Gestaltung Ihrer persönlichen Wohnatmosphäre zu.

+ absolute Grünruhelage

+ freistehendes Einfamilienhaus / Bungalow

+ ca. 508 m² Grundstücksfläche

+ ca. 352,00 m² Garten

+ ca. 12 m² Terrasse

+ ca. 127,58 m² Wohnfläche

+ ca. 32,10 m² geräumiger Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 12,75 m² teils offene Wohnküche

+ bis zu drei Schlafzimmer mit je ca. 12,57 m² sowie 22,79 m² Fläche

+ ca. 5,04 m² Tageslicht-Wannenbad mit Toilette und Handwaschbecken

+ ca. 3,00 m² Tageslicht-Duschbad mit Toilette und Handwaschbecken

+ ca. 2,85 m² Gästetoilette

+ ca. 16,77 m² Flur

+ ca. 4,77 m² Technikraum

+ ca. 2,64 m² Abstellraum

+ zwei Autoabstellplätze

Ausstattung

+ Vollholz-Parkettböden

+ komplett ausgestattete Einbauküche mit Geräten

+ **italienisches Feinsteinzeug im Flur, Abstellraum, Bädern und Gästetoilette**

+ Tageslicht-Bäder mit Waschbecken der Marke Savini Due Cloud mit Roca Tossa Chrom-Armaturen

+ Handwaschbecken der Marke Savini Due Pratiko

+ **Luft-Wärme-Pumpe CHOFU zur Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung und Kühlung**

+ **Fußbodenheizung**

+ 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster

+ außenliegender Sonnenschutz

+ frostsicherer Wasser-Außenwandanschluss sowie

+ eine Steckdose mit Klappdeckel auf der Terrasse

+ Sicherheitstüre

Verkehrsanbindung

+ ca. 30 km nordöstlich vom Stadtzentrum Wiens entfernt gelegen

+ Bundesstraße B8

+ Schnellbahn-Linie S1

+ Regionalzüge

+ Bahnhof Strasshof an der Nordbahn oder

+ Bahnhof Silberwald mit Park-and-Ride Möglichkeit in ca. 1600 m Entfernung

Lage und Infrastruktur

Gänserndorf Süd befindet sich nahe der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn und der Stadtgemeinde Gänserndorf.

Kindergärten, Schulen, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfes, Banken, Ärzte und Apotheken sind in diesen Stadtgemeinden angesiedelt.

Ein Supermarkt ist fußläufig erreichbar.

Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradausflügen ein.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap