Projektiert: 136 m² Doppelhaushälfte mit Garten, Balkon & Terrasse in Gänserndorf Süd



Objektnummer: 5354/2021564

Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Mages

Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107/2/208
1220 Wien


Kyra IMMOBILIEN


Kyra IMMOBILIEN


Kyra IMMOBILIEN


KL-478-MS









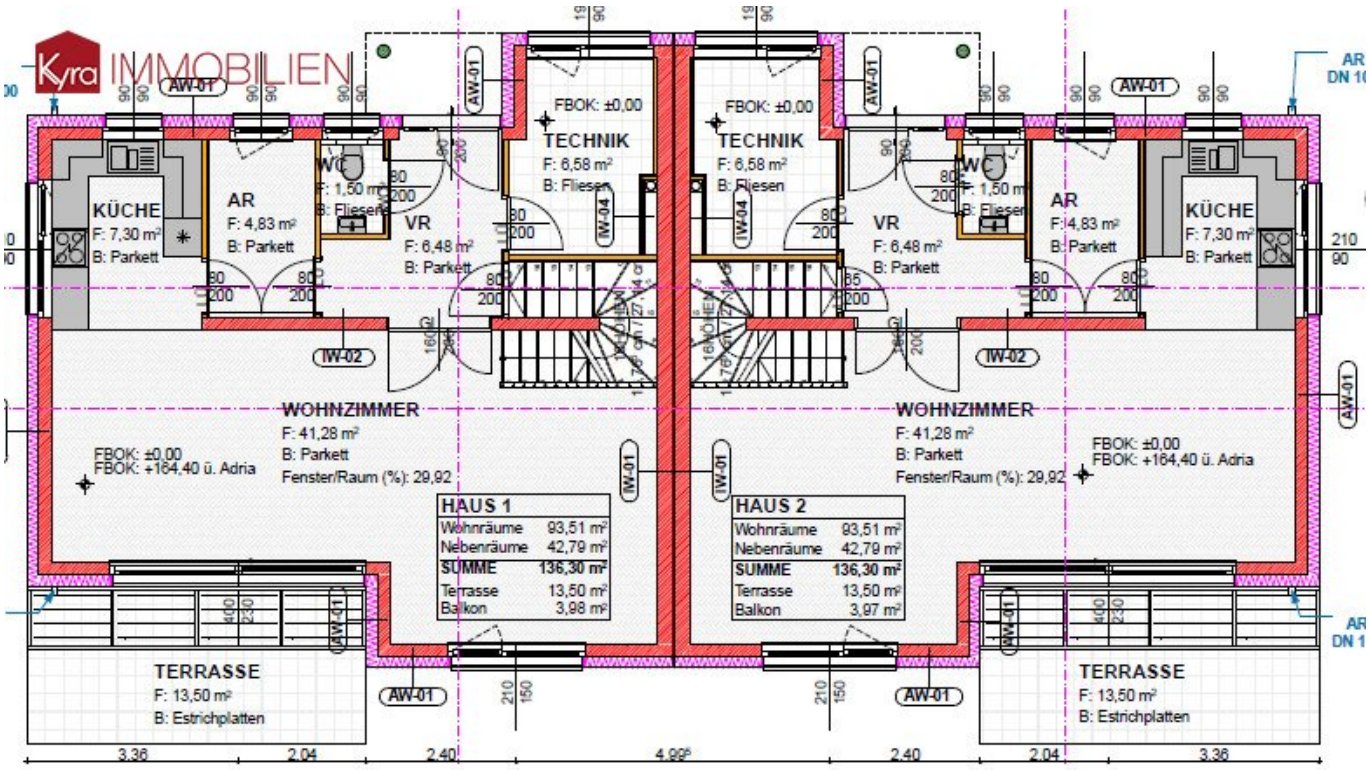


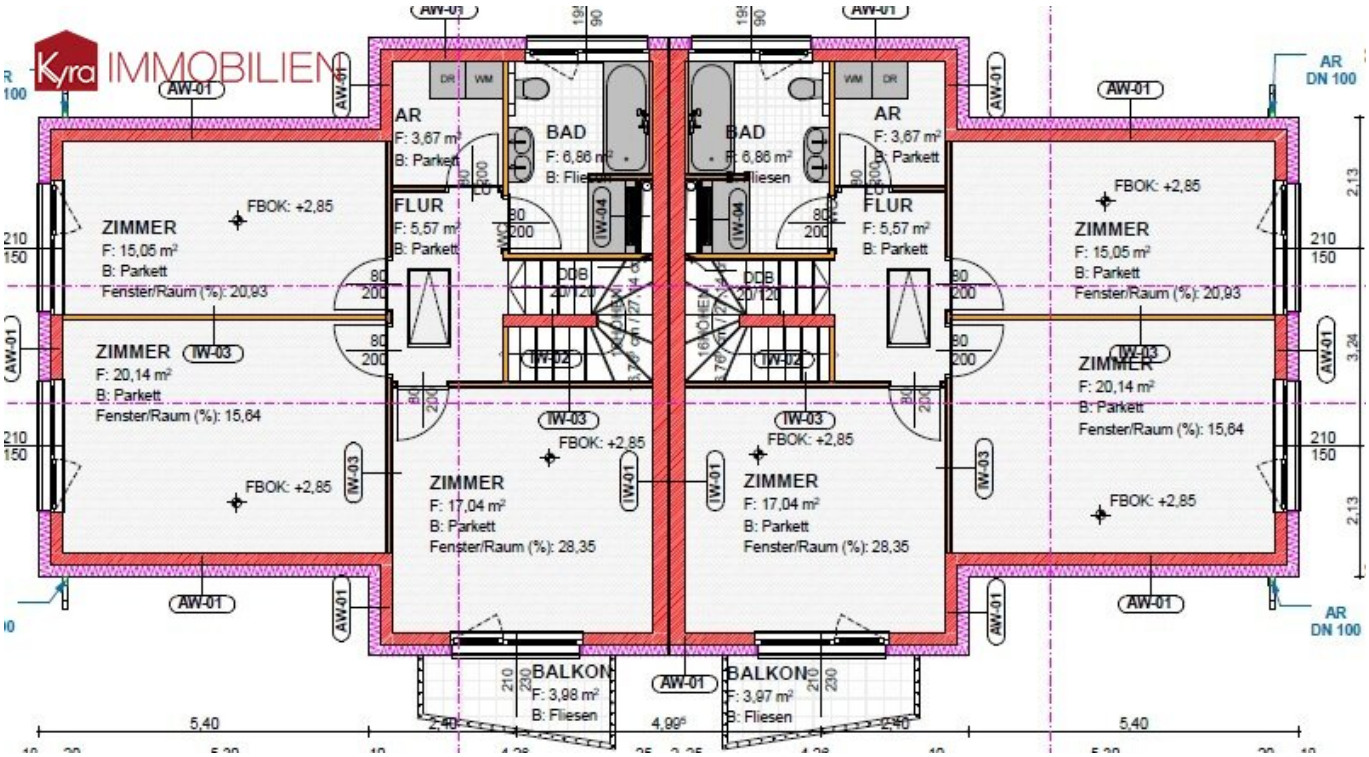




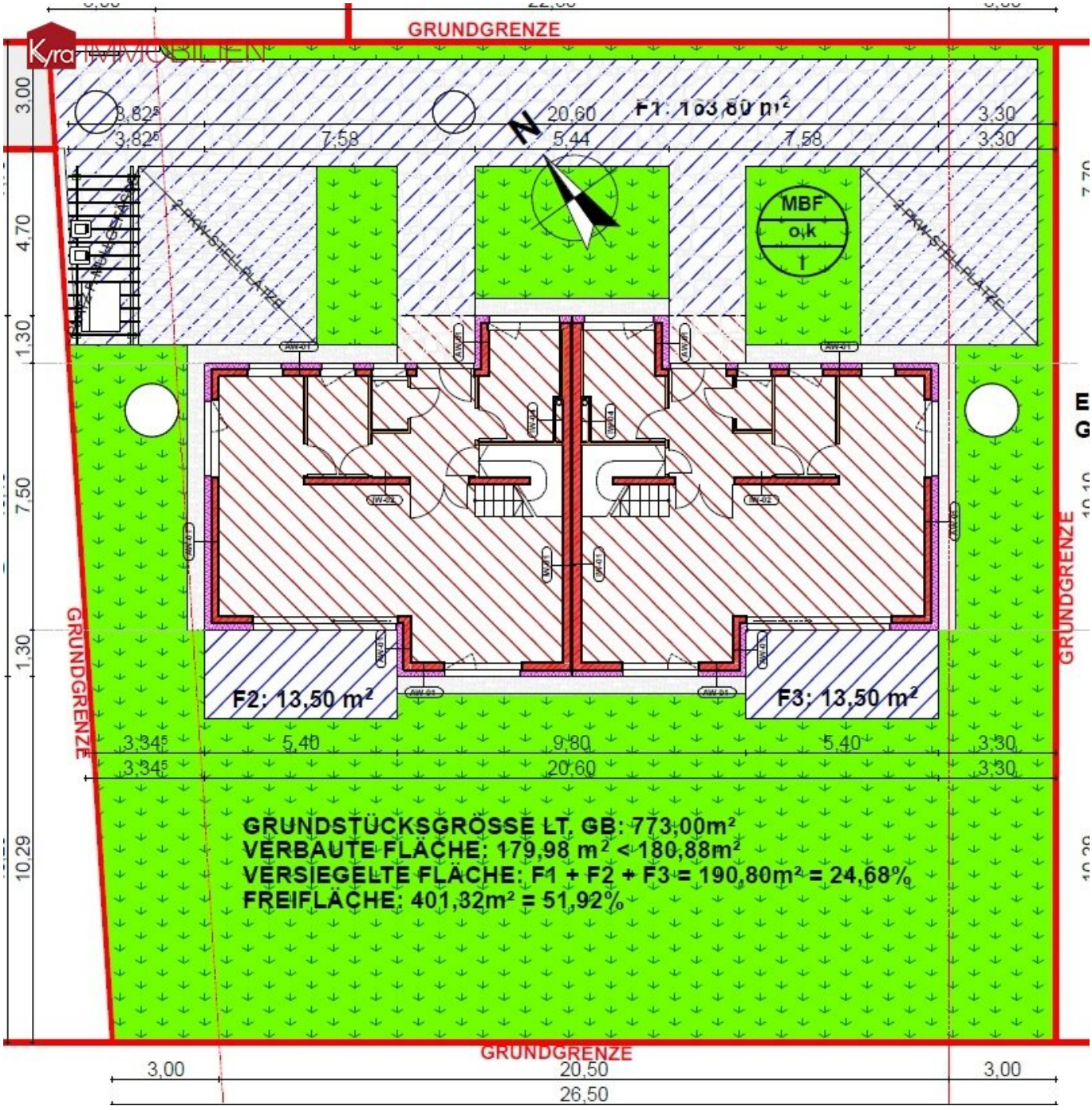



Kyra IMMOBILIEN


Kyra IMMOBILIEN
KÜCHE
F: 7,30 m²
B: Parkett
AR
F: 4,83 m²
B: Parkett
WC
F: 1,50 m²
B: Fliesen
VR
F: 6,48 m²
B: Parkett
TECHNIK
F: 6,58 m²
B: Fliesen
FBOK: ±0,00
WOHNZIMMER
F: 41,28 m²
B: Parkett
Fenster/Raum (%): 29,92
FBOK: ±0,00
FBOK: +164,40 ü. Adria
HAUS 1
Wohnräume 93,51 m²
Nebenräume 42,79 m²
SUMME 136,30 m²
Terrasse 13,50 m²
Balkon 3,98 m²
HAUS 2
Wohnräume 93,51 m²
Nebenräume 42,79 m²
SUMME 136,30 m²
Terrasse 13,50 m²
Balkon 3,97 m²
TERRASSE
F: 13,50 m²
B: Estrichplatten
AW-01
IW-01
IW-02
IW-04
3,36
2,04
2,40
4,99
2,40
2,04
3,36



Kyra IMMOBILIEN
AW-01
AR
F: 3,67 m²
B: Parkett
BAD
F: 6,86 m²
B: Fliesen
FLUR
F: 5,57 m²
B: Parkett
ZIMMER
F: 15,05 m²
B: Parkett
Fenster/Raum (%): 20,93
FBOK: +2,85
ZIMMER
F: 20,14 m²
B: Parkett
Fenster/Raum (%): 15,64
IW-03
IW-02
IW-04
IW-01
ZIMMER
F: 17,04 m²
B: Parkett
Fenster/Raum (%): 28,35
BALKON
F: 3,98 m²
B: Fliesen
BALKON
F: 3,97 m²
B: Fliesen
AR
DN 100
5,40
2,40
4,99


GRUNDGRENZE
F1: 163,80 m²
MBF
o.k
2 PKW STELLPLÄTZE
F2: 13,50 m²
F3: 13,50 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE LT. GB: 773,00m²
VERBAUTE FLÄCHE: 179,98 m² < 180,88m²
VERSIEGELTE FLÄCHE: F1 + F2 + F3 = 190,80m² = 24,68%
FREIFLÄCHE: 401,32m² = 51,92%
3,00
20,50
3,00
26,50

Objektbeschreibung

In Gänserndorf wartet Ihr neues Zuhause auf Sie: Diese projektierte Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen mit zeitgemäßem Komfort und einem eigenen Garten – ideal für alle, die sich den Traum vom modernen Eigenheim in Niederösterreich erfüllen möchten.

Auf rund 136,3 m² Wohnfläche bietet das Haus mit vier Zimmern viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob gemütlicher Rückzugsort für die Familie, Homeoffice oder Gästezimmer: Die Räume lassen sich vielseitig nutzen und nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten. Da sich die Immobilie im Projektstadium befindet, können Sie sich frühzeitig auf Ihr zukünftiges Zuhause freuen und auch kleine Änderungen am Bauplan durchführen lassen.

Auch im Außenbereich bietet die Doppelhaushälfte attraktive Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Balkon und Terrasse schaffen zusätzliche Plätze für sonnige Stunden, ein Frühstück im Freien oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Für modernen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung und eine effiziente Luftwärmepumpe. Das Badezimmer ist mit Fenster und Badewanne ausgestattet und verfügt über ein WC. Ein weiteres WC ergänzt die Ausstattung und macht den Alltag besonders praktisch – gerade für Familien und Gäste.

Die Lage in 2230 Gänserndorf verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Kindergarten und Schule befinden sich in der Nähe. Eine Busanbindung sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Diese projektierte Doppelhaushälfte die Möglichkeit, modernes Wohnen, private Freiräume und eine alltagstaugliche Lage miteinander zu verbinden. Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses und freuen Sie sich auf ein Zuhause, das Raum für Ihre Zukunft schafft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap