

**FAMILIENTRAUM - Sommer 2025 am eigenen Pool - 198m<sup>2</sup>  
Nutzfläche - 4 Zimmer + extra Küche**



**Objektnummer: 7191/39**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	154,00 €
<b>USt.:</b>	39,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7

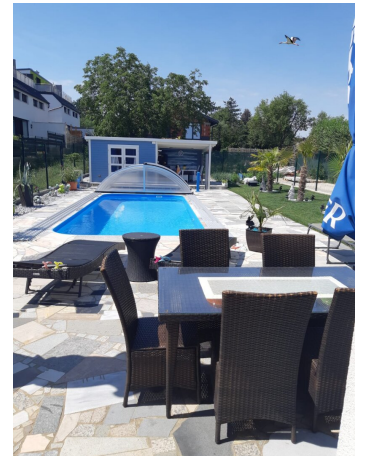
1100 Wien

T 066499960996

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





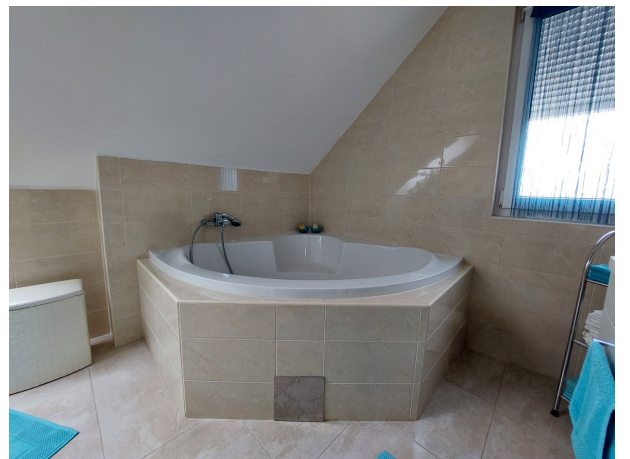




























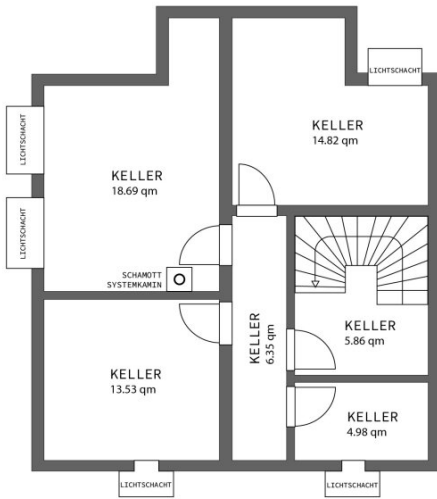
**HILLINGER**  
IMMOBILIEN GMBH

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!**

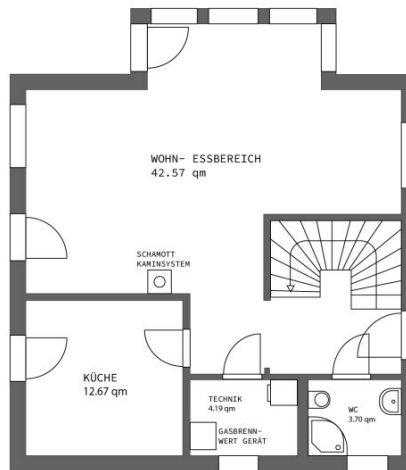
**Jetzt Termin vereinbaren**

**+43 664 99 96 09 96**

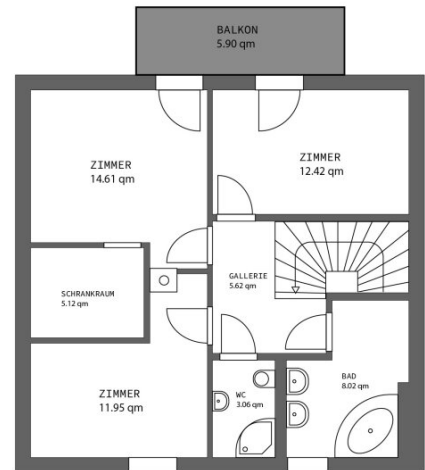
## KELLER



## ERDGESCHOSS



## OBERGESSCHOSS



DIESER GRUNDRISS DIEN NUR ZUR GROBEN VERANSCHAULICHUNG DER RÄUMLICHKEITEN UND IST NICHT ALS NATURGETREUER EXAKTER BAUPLAN ZU VERSTEHEN. JEDGLICHE INFORMATION DIESBEZÜGLICH SIND DEN GENEHMIGTEN BAUPLAN ZU ENTNEHMEN.



## Objektbeschreibung

### Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr großzügiges Einfamilienhaus mit rund **130 Quadratmetern Wohnfläche** und **Vollkeller** wartet auf neue Besitzer. Auf einem ca. **619 Quadratmeter großen Grundstück**, 2013 erbaut, finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort der Ruhe und Entspannung und für ganze Familie.

In einer **ruhigen Wohngegend** gelegen, bietet dieses Haus Ihnen eine Oase und für die Familie ein **Poolparadies**. Der **gepflegte Garten** mit einer einladenden, von Palmen gesäumten Poollandschaft lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in Ihrem eigenen kleinen Paradies zu entspannen. Ein **Poolhaus** und eine **Poolüberdachung** sorgen für stimmungsvolle Abende mit Urlaubsflair direkt bei Ihnen zuhause.

Das zweistöckige Haus verfügt über eine **Vollunterkellerung** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, ergänzt durch eine moderne Küche und ein Gästebad, schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden. Die **Küche** ist nicht wie bei Neubauten mitten im Wohnzimmer, sie ist **separiert** und hat Ihren **eigenen Raum!**

Im Obergeschoss erwarten Sie **zwei Bäder** und **drei Schlafzimmer**, von denen zwei **Zugang zum Balkon** haben und einen herrlichen Blick in den Garten bieten. Der **Schrankraum** ist ein Traum für Herren und Damen und bringt Ordnung in Ihren Kleiderschrank. Der **Dichtbetonkeller** mit **Fußbodenheizung** und natürlichem Licht bietet viel Raum für Hobbys oder ein Büro.

Ausstattungs Highlights wie **drei Carport-Stellplätze**, eine **Alarmanlage** und **Klimaanlage** sorgen für maximalen Komfort und Sicherheit.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um dieses Traumhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Highlights

- 130m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 198m<sup>2</sup> Nutzfläche

- 619m<sup>2</sup> Grundstück
- Vollkeller
- Pool mit Poolüberdachung
- Poolhaus
- gepflegter Garten
- Küche nicht im Wohnzimmer
- Schrankraum
- Balkon Richtung Garten
- Dichtbetonkeller
- 3 Carport Stellplätze vor dem Haus
- Alarmanlage
- Klimaanlage

**Finanzierung?**



Um Ihren Wohntraum zu finanzieren, zögern Sie nicht und fragen einfach nach der passenden Finanzierung für Ihr Traumhaus.

Wir können für jede Lebenslage und Anforderung die passende Finanzierungslösung bieten und beraten Sie **KOSTENFREI** und **UNVERBINDLICH** dazu!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap