

**\*SCHLÜSSELFERTIG\* Familiendomizil mit einzigartigem  
Eigengarten!**



**Objektnummer: 5387/5903**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuwaldheimgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	282,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn







MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN













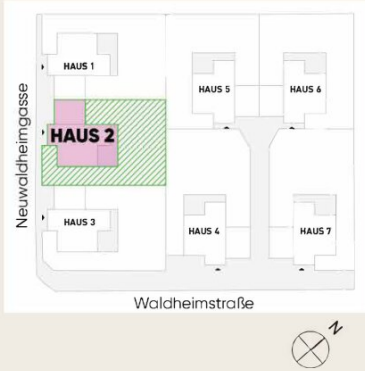




**Neuwaldheimgasse 5 | 2230 Gänserdorf-Süd**

**Haus 2 | EG + OG**

Wohnfläche: 171.52 m<sup>2</sup>  
 Garage: 31.80 m<sup>2</sup>  
 Garten (Rasen): 282.29 m<sup>2</sup>  
 Vorplatz+Vorgarten: 47.71 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche: 501.00 m<sup>2</sup>



**MAST IMMOBILIEN**  
 Dolores Markovic  
 +43 664 527 36 79  
 dm@mast-immo.at

**EG**



**OG**



## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in ruhiger Lage und ausgezeichneter Ausstattung?**

Dann sind Sie hier richtig!

Dieses Projekt besteht aus insgesamt **7 schlüsselfertigen Einfamilienhäusern** nur - 15 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt!

Bereits 2 Häuser sind verkauft!

**KEIN WOHNUNGSEIGENTUM!** Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück!

Jedes Haus verfügt über rund **172 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und eine **Doppelgarage**. Die Grundstücke variieren zwischen 500 und 560 m<sup>2</sup>.

Alle Häuser verfügen über eine rund 20 m<sup>2</sup> große Terrasse und einen 7 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Häuser wurden in **Massivbauweise** errichtet. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich nicht nur in den durchdachten Grundrissen, sondern auch in der Ausstattung der Einfamilienhäuser wider:

### **Ausstattung:**

- Vollwärmeschutzfassade
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-ALU Fenster (innen weiß, außen in einem luxuriösen Beigegrau)
- elektrische **Raffstoren**
- **Fußbodenheizung**
- **Luft/Wasser Wärmepumpe (mit Kühlfunktion)**
- Vorbereitungen für eine PV-Anlage



- am Haus **gekoppelte Doppelgarage** mit direktem Zugang
- hochwertiger Eichenparkettboden der Marke Barlinek
- Feinsteinzeugplatten auf der Terrasse und dem Balkon
- Fertigrasen
- **Kaminanschluss!**

### **Aufteilung der Grundrisse:**

Alle Häuser sind vom Grundriss ident. Wenn man das Haus betritt findet man sich in einem rund 9 m<sup>2</sup> großem Vorraum wieder! Von hier aus gelangt man in das Gästebadezimmer mit Dusche und Toilette. Das großflächige Wohnzimmer mit Kaminanschluss verfügt über 50 m<sup>2</sup> und eine optisch getrennte Küche mit rund 15 m<sup>2</sup>. Für mehr Stauraum wurde hier eine Speisekammer unter den Stiegen geplant. Durch das geräumige Wohnzimmer gelangt man in den traumhaften Garten. Dieser bietet eine rund 20 m<sup>2</sup> große Terrasse und einen außergewöhnlich großen Garten, wo in Zukunft auch ein Swimmingpool Platz finden würde. Im Obergeschoss findet man **4 Schlafzimmer**, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen Hauswirtschaftsraum und eine separate Toilette! Das Elternschlafzimmer hat außerdem einen Zugang auf einen privaten Balkon!

Ein weiteres absolutes Highlight ist der Zugang in das Haus durch die Garage. So bleiben Sie auch an regnerischen Tagen trocken und genießen den Luxus eines immer warmen Autos. Auch hier hat man sich bei der Planung viele Gedanken gemacht. Man betritt von der Garage aus nämlich nicht sofort das Wohnzimmer sondern zuerst einen verfliesenen Technikraum. Somit kann man hier ebenfalls eine kleine Garderobe einrichten und muss seine Schuhe und Jacke nicht jedes mal in den Vorraum bringen!

### **Lage:**

Der Ort Gänserndorf Süd befindet sich nur 12 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Innerhalb von Gänserndorf Süd genießt dieses Projekt eine sehr gute Lage. Die Gegend ist sehr grün, familienfreundlich und ruhig.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 10 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten erreichbar, bietet ausreichend Parkmöglichkeiten und ist damit für Pendler bestens geeignet.

Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... -Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3)** ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar. Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiteres weisen wir hiermit auch auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <2.750m

Bank <2.750m

Post <3.250m

Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap