

****KOFFER PACKEN & EINZIEHEN!**** Einfamilienhaus mit
POOL, GARTEN, GARAGE & Wohnkeller!



Objektnummer: 7419/157

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2525 Günselsdorf
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	450,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239
1030 Wien









 **BURG
IMMOBILIEN**

Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Thermenregion Niederösterreichs, in der charmanten Marktgemeinde Günselsdorf, erwartet Sie dieses charmantes Einfamilienhaus. Nur 30 Kilometer südlich von Wien gelegen, bietet dieser Wohnort die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe.

Treten Sie ein in diesen liebevoll gepflegten Bungalow, der 1998 erbaut wurde und sich in einer der besten Lagen Günselsdorfs befindet. Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können – mit einem idyllischen Garten und einem einladenden Pool zum Entspannen und Genießen.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Besonderheiten:

- **Zentrale Lage:** Ca. 15 Minuten nach Baden, 20 Minuten nach Wiener Neustadt, 25 Minuten zur Stadtgrenze Wien.
- **Gute Infrastruktur:** Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
- **Wohnkomfort:** Zwei Schlafzimmer, helles Wohnzimmer mit Schvedenofen und direktem Zugang zur großen Terrasse (30 m²) mit elektrischer Markise.
- **Gartenparadies:** Ovaler Pool, Liegefläche, Grillplatz und Gartenhäuschen (Hinweis: Poolfolie erneuerungsbedürftig).
- **Vielseitiger Keller:** Vier Räume, inkl. Werkstatt und Waschküche, vorbereitet für ein weiteres Bad/WC, mit separatem Zugang.
- **Doppelgarage:** Großzügig mit breitem Einfahrtstor und direktem Zugang zum Haus.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss besticht durch seine gut durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen Komfort und Funktionalität bietet. Die moderne Einbauküche lädt zum Kochen ein, während das gemütliche Wohnzimmer mit Schwedenofen und freiem Blick in die Natur zum Verweilen einlädt. Große Fenster, teils mit Insektenschutz und Rollläden, durchfluten die Räume mit Licht und bieten gleichzeitig Schutz vor unerwünschten Gästen. Von der großzügigen Terrasse aus haben Sie direkten Zugang zum ovalen Pool, der Sie an heißen Sommertagen zur Abkühlung einlädt. Ein Grillplatz macht diesen Außenbereich perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Keller:

Der vielseitig nutzbare Keller bietet vier Räume, die sich hervorragend als Wohnkeller eignen. Hier finden Sie auch eine Werkstatt für Hobbybastler sowie eine Waschküche, die teilweise noch roh ist, jedoch bereits über vorbereitete Installationen für ein Bad und WC verfügt. Der Keller ist zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Der Zugang erfolgt über einen separaten Stiegenabgang im Haus sowie einen eigenen Außeneingang.

Garage:

Die großzügige Doppelgarage mit breitem Einfahrtstor bietet Platz für zwei Fahrzeuge und hat einen direkten Zugang zum Haus, sodass Sie bei Wind und Wetter trockenen Fußes nach Hause kommen.

Garten:

Der gepflegte und großzügige Garten ist ein Highlight des Anwesens. Der ovale Pool (6,4 x 3,6 x 1,35 m) lädt zum Baden und Sonnenbaden ein, während ein Gartenhäuschen mit Stromanschluss (ca. 9 m²) zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet.

Dieser wunderschöne Bungalow in Günselsdorf ist mehr als nur ein Zuhause – er ist ein Rückzugsort, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen und die schönen Dinge des Lebens genießen können. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, dem gepflegten Wohlfühlgarten, dem erfrischenden Pool und zahlreichen Extras wie dem Schwedenofen und der Werkstatt für Hobbybastler bietet dieses Haus alles, was Sie für ein komfortables und erfülltes Leben benötigen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Günselsdorfs. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <7.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap