

**MODERNES Einfamilienhaus mit viel Potenzial! großer Garten und Terrasse! | weitere Stockwerke möglich | Carport+Garage! | absolute Ruhelage | gute Raumaufteilung**



**Objektnummer: 15040**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	635,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



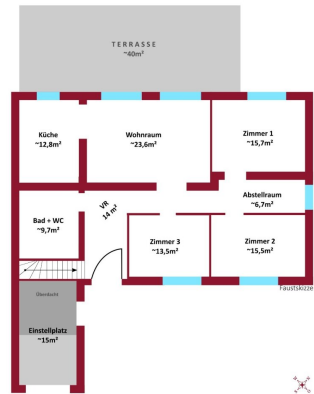
**Elina Strautmane**

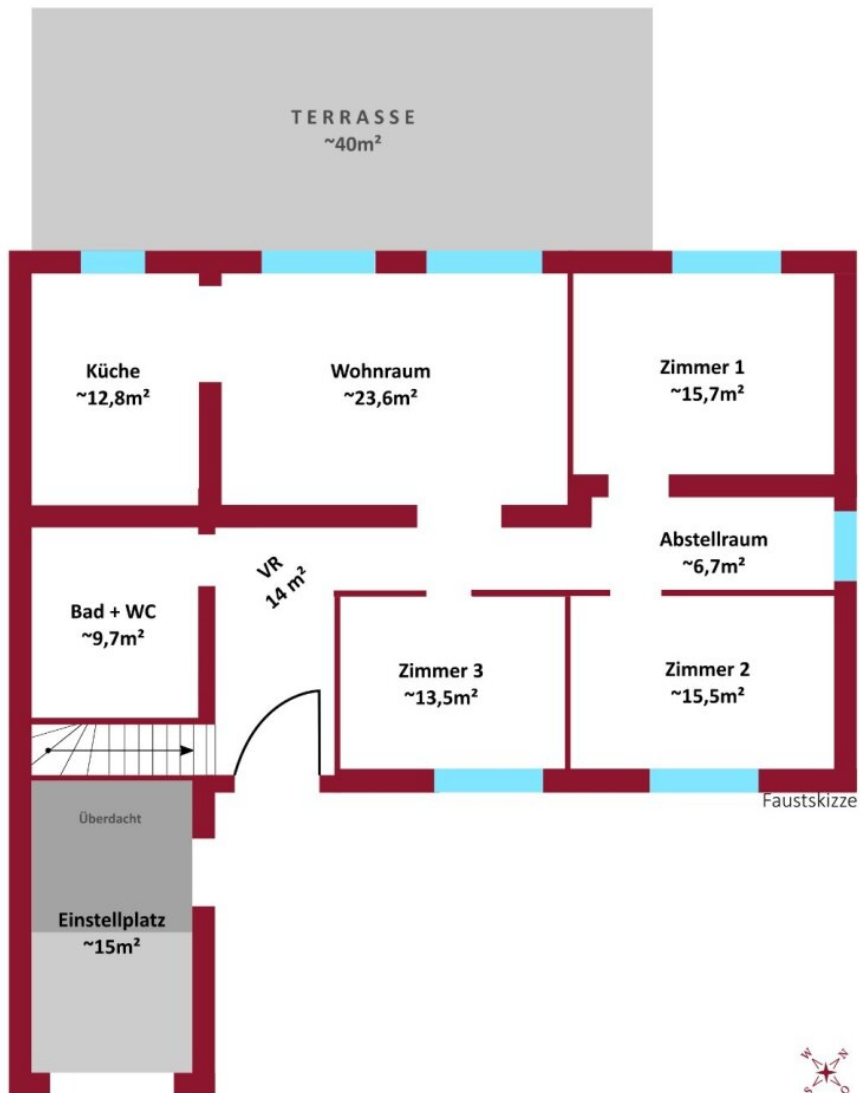
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098









## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus auf einem **766 m<sup>2</sup> großem Grundstück** wurde **2024 saniert** und bietet eine Wohnfläche von 131m<sup>2</sup>. Aufgrund der gut durchdachten und **zentral begehbaren Aufteilung**, eignet sich diese Immobilien **ideal für Familien**. Hier stehen Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer mit einer **abgetrennten oder offenen Küche**, 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit WC, ein Abstellraum sowie ein Kellerraum zur Verfügung. Eine **großzügige 40 m<sup>2</sup> Terrasse** bietet Ihnen einen **wunderschönen Blick** in den grünen Garten. Zusätzlichen Komfort bieten Ihnen auch ein **Carport und ein Garagenplatz**.

Das Grundstück entspricht der Bauklasse 1 und 2 und lässt Ihnen somit die Option offen, **eines oder mehrere Stockwerke auszubauen**, um mehr Wohnfläche zu erzielen. Das Haus wird belagsfertig verkauft, kann aber jedoch auf Wunsch, auch **schlüsselfertig übergeben** werden.

Das Haus ist nur 1,5 km vom **Bahnhof Gänserndorf** entfernt, dadurch sind **Wien und andere Städte schnell erreichbar**. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa und Hofer sowie Freizeitangebote wie der Stadtpark und Sportplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Ruhelage in Kombination mit einer sehr **guten Infrastruktur** macht das Haus ideal für Familien und Pendler, die Stadtnähe und Lebensqualität schätzen.

**Das Haus teilt sich wie folgt auf:**

### GARTENGESCHOSS

- Vorraum ca. 14 m<sup>2</sup>
- Wohnraum ca. 23,6 m<sup>2</sup>, mit Zugang zu einer 40m<sup>2</sup> großen Terrasse
- Küche 12,8 m<sup>2</sup>
- 1.Zimmer ca. 15,7 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 15,5 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 13,5 m<sup>2</sup>

- Bad + WC 9,7 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 6,76 m<sup>2</sup>

## **KELLERGESCHOSS**

- Kellerraum ca. 9 m<sup>2</sup>

## **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **499.900,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

## **Lage und Infrastruktur:**

Bahnhof Gänserndorf ca. 1,5 km

Regionalzug R, S1

Buslinie 495, Haltestelle Gänserndorf Nord ca. 300 m

Wien Mitte, 25 Min. mit dem Regionalzug R

Wien Praterstern, 30 Min. mit der S-Bahn S1

## **Nahversorger und Freizeit in direkter Umgebung:**

Billa Gänserndorf: ca. 2,1 km



Hofer Gänserndorf: ca. 2,2 km

Bauhaus Gänserndorf: ca. 2,4 km

Stadtpark Gänserndorf: ca. 1,4 km

Sportplatz Gänserndorf: ca. 1,6 km

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmene für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap