

## 5 Zimmer Villa mit Pool - Erstbezug in Gänserndorf Süd



**Objektnummer: 5354/2021405**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	142,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Mages**

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

T + 43 664 201 94 93  
H + 43 664 201 94 93





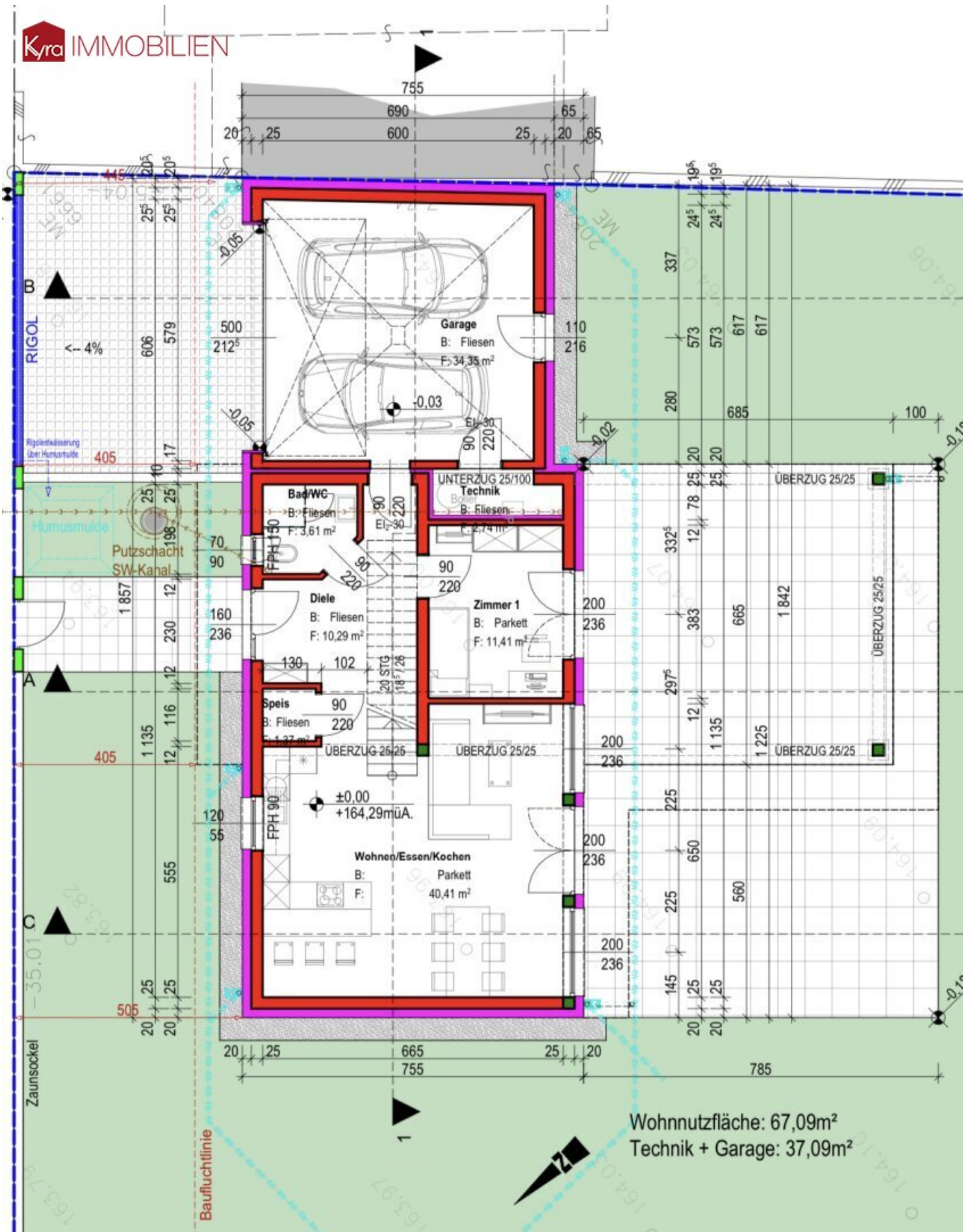












Wohnnutzfläche: 67,09m<sup>2</sup>  
 Technik + Garage: 37,09m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt ein **Neubau Einfamilienhaus Projekt** auf einem ca. **500 m<sup>2</sup>** Grundstück in **Gänserndorf Süd**.

Das ca. **143 m<sup>2</sup>** große **Haus** gliedert sich in:

### **EG:**

Vorraum, **Bad mit WC**, Speis, **große Wohnküche (ca. 40 m<sup>2</sup>)** mit Ausgang auf die **Terrasse**, **Schlafzimmer** und **direkter Zugang zur Doppelgarage und Technikraum**.

### **OG:**

**Gang, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und WC, Schrankraum, Ausgang** auf die **große (ca. 54 m<sup>2</sup>) Terrasse**.

Die Liegenschaft wird mit einer **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)** betrieben. Durch **bodentiefe Fenster**, eine **Raumhöhe** von über **3 m**, **sehr breite Stiegen** uvm. kann man von einem **sehr gehoben Wohnstandard** sprechen.

Das Objekt wird **belagsfertig** übergeben und man kann viele Details individuell gestalten. Das **Grundstück** muss **vom Käufer gestellt** werden, die Größe ist individuell änderbar.

In Gänserndorf-Süd sind ein **Kindergarten**, eine **Volksschule** und ein **Supermarkt** vorhanden. Gänserndorf-Süd befindet sich in der Nähe von Strasshof (**3,5 km - 5 Minuten mit dem Auto**), wo Sie verschiedenste **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw.** finden. Mit der Schnellbahn erreichen Sie **Wien** in weniger als **30 Minuten**.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap