

## **Haus mit Pool bezugsfertig Nähe Gänserndorf**



**Objektnummer: 5324/1113**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Gaiselberg
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 129,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden

T +43 664 137 97 00









HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

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



















HABERKORN IMMOBILIEN

### Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

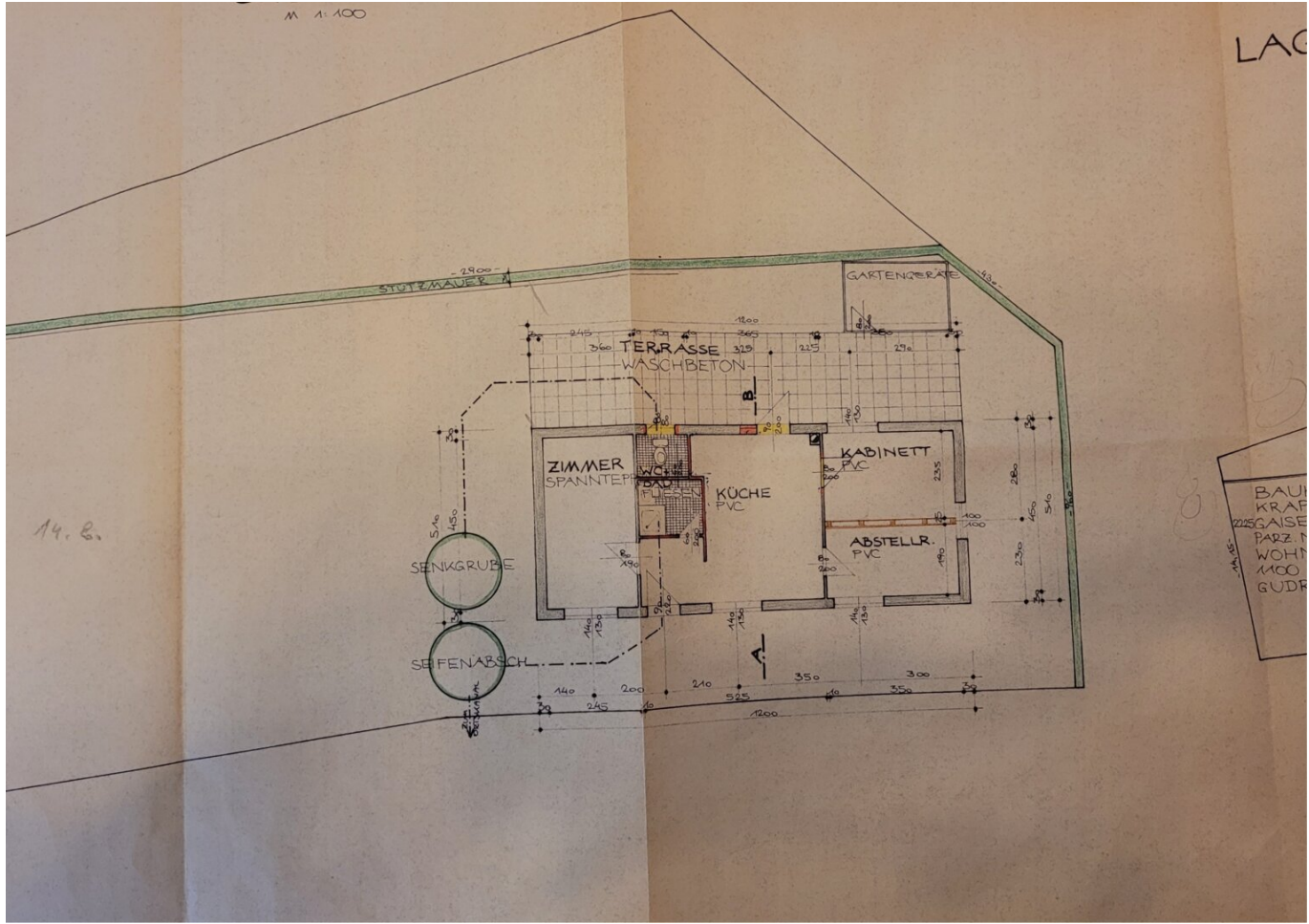
2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at





M 1:100

LAC



14. B.

BAU  
KRAF  
GAISE  
PARZ  
WOHN  
MOO  
GUDR



## Objektbeschreibung

### Zur Liegenschaft:

Inmitten der vielfältigen Landschaft des Weinviertels in traumhafter **Ruhelage**, wartet das herrliche Grundstück mit einem **charmanten kleinen, aber feinen Haus** (knapp **50m<sup>2</sup> auf rund 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**) auf seine neuen Eigentümer.

Lassen Sie sich durch das etwas zurückhaltende Äußere des kleinen Hauses aber nicht täuschen! Es hat nämlich so einiges zu bieten!

Mittelpunkt des gut in Schuss gehaltenen Hauses ist jedenfalls die **Wohnküche**:

Hier steht Ihnen eine Einbauküche mitsamt **Herd** und **Dunstabzug** sowie **Einbaukühlschrank** und **Mikrowelle** zur Verfügung. Praktischerweise sind **Wände und Boden verflies**t und somit leicht sauber zu halten. Ein **Esstisch** bietet gut Platz für fünf Personen und dank der **großen Fenstertüre**, die auf die Terrasse führt, fällt auch **viel Tageslicht** in den Raum. Ein großzügiger **Wandverbau** bietet beachtlich **Stauraum**.

Von der Wohnküche aus erfolgt außerdem der Zugang zu einem weiteren **Zimmer**, in dem sich ein **großes Bettsofa** und ein **wunderbar geräumiger Kasten** befinden – dieses eignet sich hervorragend als Schlafzimmer.

Zusätzlich stehen noch ein extra **Abstellraum** zur Verfügung. Wie Sie die beiden Räume nutzen, steht Ihnen völlig frei – ob als Büro, Kinder- oder Gästezimmer – ganz wie Sie mögen.

Im **Tageslicht-Badezimmer** finden Sie **Wc, Waschbecken** mitsamt **Unterschrank, Dusche** und sogar die **Waschmaschine** hat noch Platz.

Für Wärme im ganzen Haus sorgt eine **Gasheizung** - in der Küche in Form einer **Fußbodenheizung**, im Bad kann bei Bedarf eine **Infrarotheizung** zugeschaltet werden. In der Übergangszeit ist die Beheizung des **Holzofens** in der Küche meist ausreichend. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über einen **elektrischen Boiler**.

An heißen Tagen werden Sie aber vor allem die **Klimaanlage (Split-Gerät)**, die im ganzen Haus für wohltuende Kühle sorgt, schätzen. Die **Außenrollos inkl. Insektenschutz** halten zusätzlich Hitze ab.

**Herd** und **Waschmaschine** sind **neu** und können, wie auch die **Möbel** und die **Gartengeräte**, von den neuen Besitzern übernommen werden.

Der liebevoll gepflegte **Garten** hat viel Platz für Blumen und Gemüse und die mittels



**Regensensor** gesteuerte **Beregnungsanlage** übernimmt hier das Gießen für Sie.

Im mit **Solarpaneelen** beheizbaren **Pool**, finden Sie in der heißen Jahreszeit herrliche Abkühlung. So erfrischt, lassen sich auf der **großzügigen Terrasse** dann im Schatten der **Markise** entspannte Stunden verbringen. Sollte das Wetter einmal nicht mitspielen – im Haus gibt es **TV-Empfang via Satellit**.

Das Grundstück ist mit dem Auto befahrbar – die Errichtung eines **Starkstromanschlusses** zum Aufladen eines Elektroautos ist hier ebenfalls möglich!

Eine moderne **Alarmanlage** sorgt für Sicherheit und kann bequem **via Handy-App** gesteuert werden.

## **Zur Lage:**

Im [Bezirk Gänserndorf](#) in [Niederösterreich](#) liegt am Fuße des Steinberges, inmitten von Weinbergen, die *Stadtgemeinde Zistersdorf*. Sie besteht aus neun einzelnen Ortschaften, darunter **Gaiselberg** mit etwa 5475 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023).

Im Jahr 1160 wurde *Zistersdorf* erstmals urkundlich erwähnt, 1250 dann als eine von Mauern umgebene Stadt gegründet. Das Stadtrecht wurde *Zistersdorf* im Jahr 1284 verliehen.

Bekannt wurde *Zistersdorf*, als man im August 1930 erstmals auf Rohöl stieß. Die Fördermenge war allerdings so gering, dass es nicht zur Ausbeute reichte. Die spätere Bohrung in Gösting II (1934) war jedoch überaus ertragreich und trug deshalb wesentlich zur Entwicklung des Weinviertels und seiner Wirtschaft bei.

*Zistersdorf* hat zudem Sehenswertes aus alter Zeit zu bieten: So etwa die teilweise erhaltene, alte Stadtmauer und den Pulverturm oder Schloss Zistersdorf, in dem sich heute die Landesberufsschule befindet. Nicht zu vergessen, die Wallfahrtskirche Maria Moos, die das älteste Quellenheiligtum Niederösterreichs beherbergt.

**Gaiselberg** ist vor allem wegen seiner Hausberganlagen sowie den archäologischen Funden (Urnenfelder) bekannt.

Der Hausberg gehört zu den gut erhaltenen Wallburganlagen. Er besteht aus einem fast kreisförmigen Erdwerk, in dessen Zentrum sich ein kegelförmiges Mittelwerk befindet – von den Einwohnern auch „Gugelhupfberg“ genannt.

Um den Hausberg herum sind im Verlauf der Zeit, die für das Weinviertel einzigartigen Kellergassen entstanden – von den Einheimischen werden sie liebevoll „Dörfer ohne Rauchfang“ genannt.

Gaiselberg hat Sommer wie Winter viel zu bieten:



Ob wandern, baden, Rad fahren, Wellness oder kulinarische Genüsse – all das lässt sich dank Jakobsweg, zahlreicher Radwege, Aussichts- oder Spielplätze, dem Wildpark Ernstbrunn oder den vielzähligen Heurigen hier herrlich genießen. Ebenso sind die Kulturveranstaltungen der Felsenbühne Staats bestens bekannt und beliebt.

In Zistersdorf stehen zahlreiche Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, Schulen und Kindergärten sowie Nahversorger zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die Bundeshauptstadt erreichen sie nach nur etwa 30 Minuten Fahrzeit.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <4.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap