

# PREISREDUZIERT - Modernes Einfamilienhaus mit Terrasse, Wintergarten und Garage in Gänserndorf



Außenansicht

**Objektnummer: 7695**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	11,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau









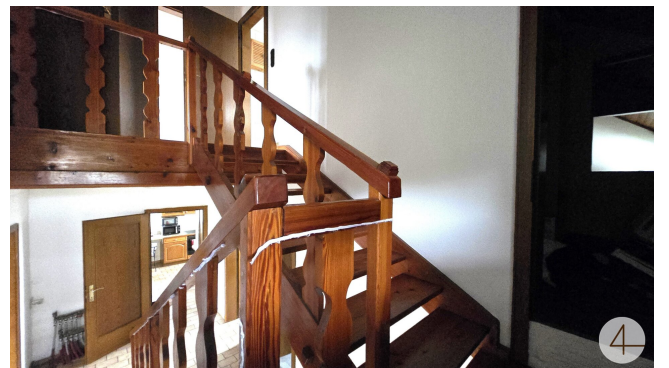


















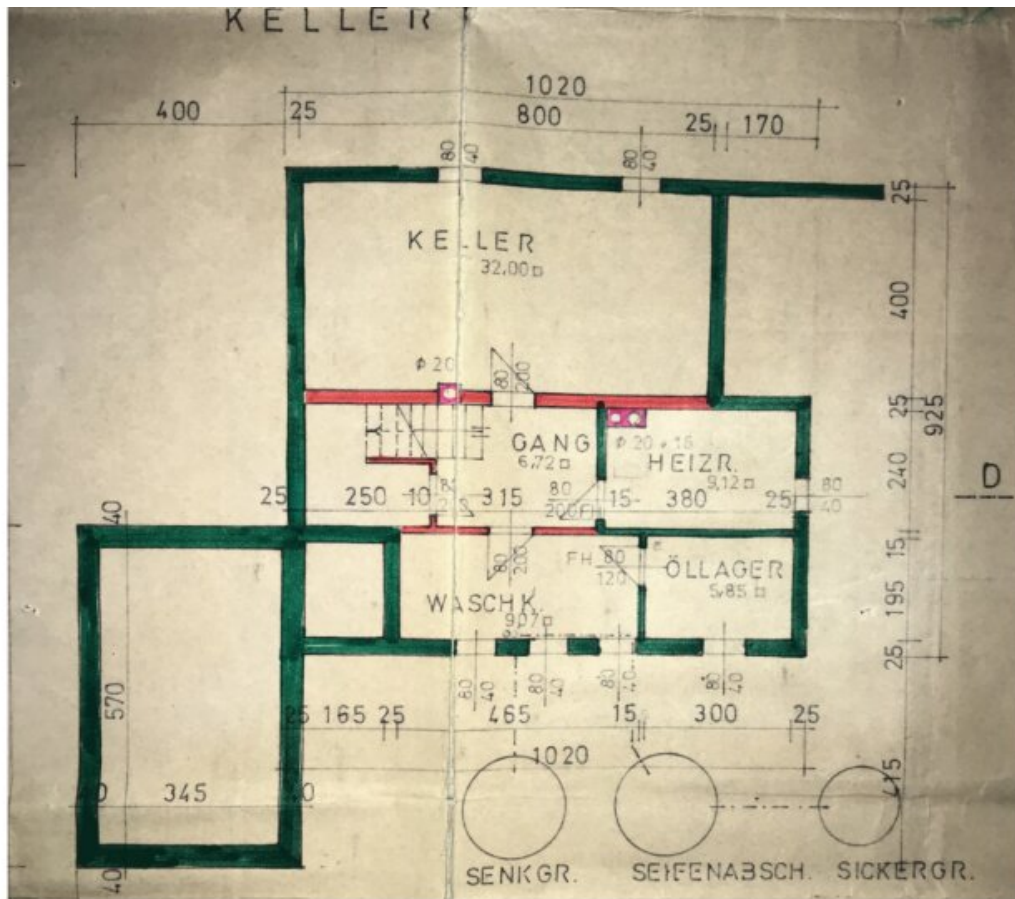












4



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 121 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Erdgeschoß: Windfang, Vorraum, Bad, WC, Speis, Küche sowie Wohnzimmer und Wintergarten

Dachgeschoß: Vorraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC sowie 2 Abstellräumen

- **rund 522 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Kellergeschoß mit rund 60 m<sup>2</sup>**
- Baujahr 1983
- **Garage mit rund 18 m<sup>2</sup>**
- **Solaranlage am Dach**
- Ölheizung per **Fußbodenheizung**
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **teilweise manuelle Außenjalousien**
- **Sauna**

## Die ausführliche Beschreibung:

**Das Einfamilienhaus** wurde um rund **1983 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Gänserndorf-Süd.

Im Eingangsbereich des **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Sie im Windfang - von welchen Sie weiters in den Vorraum gelangen. Rechterhand stehen Ihnen Bad und WC zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in die Küche und die Speis. Durch die Küche aber auch durch den Vorraum gelangen Sie in das großzügig konzipierte Wohnzimmer und weiters auf die Terrasse (welche zum Wintergarten umgebaut wurde).

Im **Zwischengeschoß** befindet sich ein großzügiger Abstellraum.

Im **Dachgeschoß** befindet sich neben zwei Schlafzimmern, ein Badezimmer mit Dusche und WC. Von der Diele kann für weiteren Stauraum über eine ausziehbare Dachbodentreppe der Spitzboden erreicht werden.

Der **Keller** bietet auf rund 60 m<sup>2</sup>, verteilt auf Vorraum sowie zwei weiteren Räumen - genügend Stauraum, im kleineren der beiden ist - leicht zugänglich - der Öltank sowie ein Waschmaschinenanschluss montiert. Abgeschlossen wird das Kellergeschoß mit einer Sauna, in welcher Sie den Tag entspannt ausklingen können.

In der angebauten **Garage** (rund 18 m<sup>2</sup>) findet bequem ein Kfz seinen sicheren Platz.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung erfolgt per Öl über die Fußbodenheizung. Alternativ kann der Kaminofen im Wohnzimmer benutzt werden.

Das Warmwasser wird per Boiler beheizt. Zusätzlich steht Ihnen am Dach eine Solaranlage zur Verfügung, um die Warmwasseraufbereitung kostengünstig zu unterstützen.

### **Verkehrsanbindung:**

Gänserndorf -Süd grenzt an die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze über Deutsch Wagram in etwa 15 Minuten erreichbar, mittels Schnellbahnlinie S1 dauert die Fahrt von/nach "Wien Praterstern" oder "Wien Mitte" rund 30 Minuten.

### **Infrastruktur:**



In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken und eine Apotheke.

### **Finanzierungshilfe wird geboten**

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.

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