

**170 m<sup>2</sup> Wohnfläche! Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom  
Eigenheim mit Pool!**



**Objektnummer: 5387/6800**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	169,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



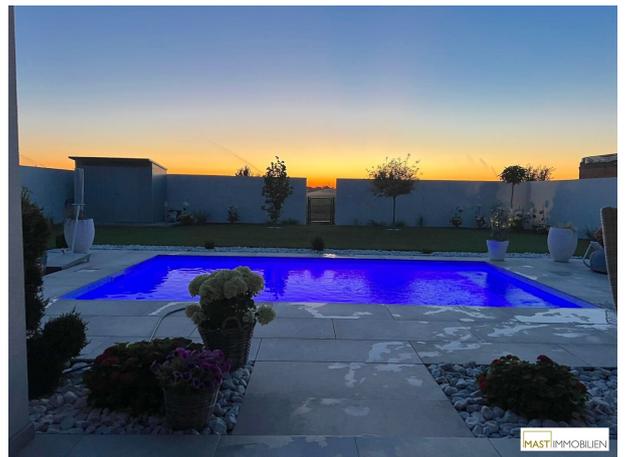








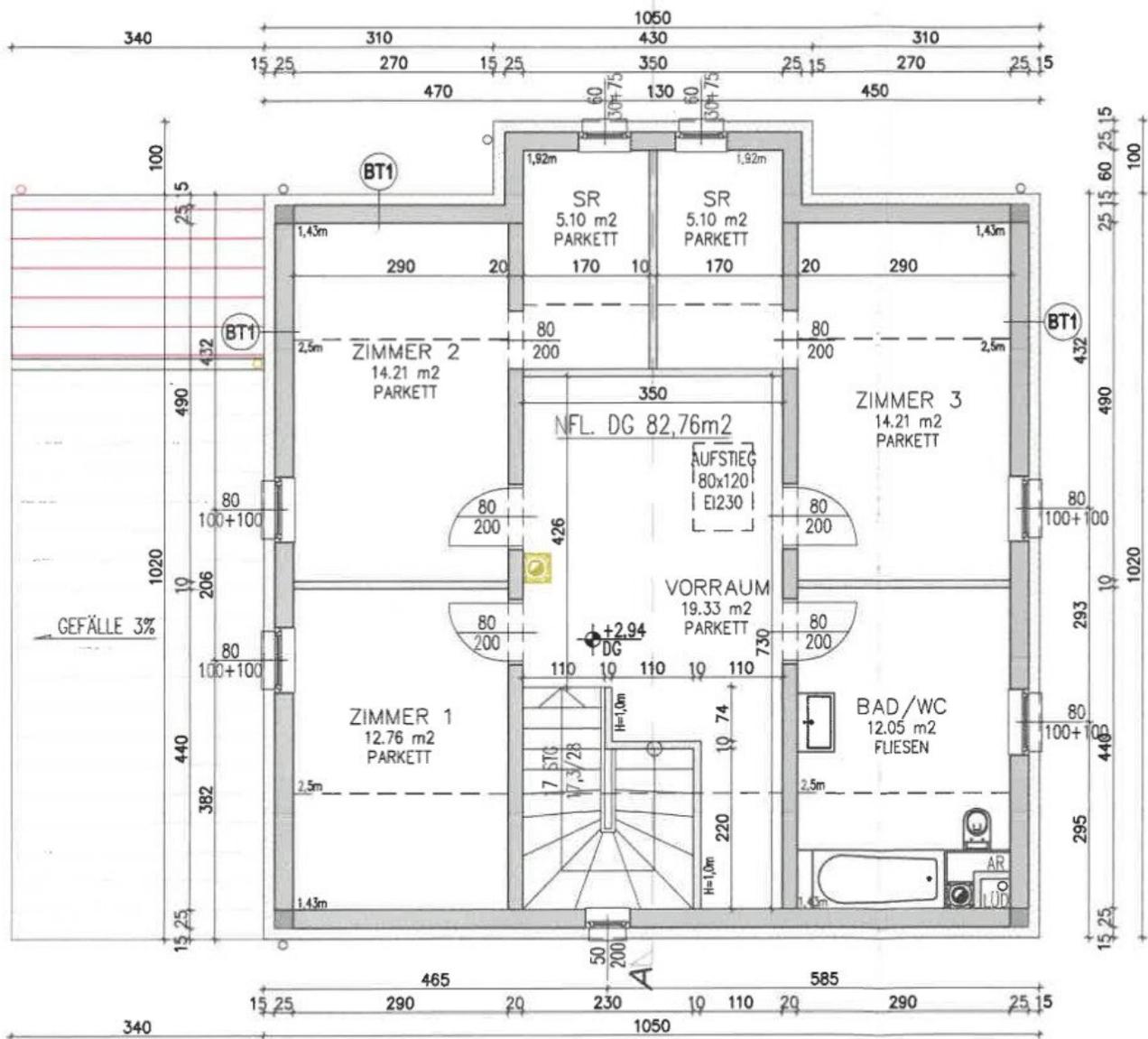






MAST IMMOBILIEN

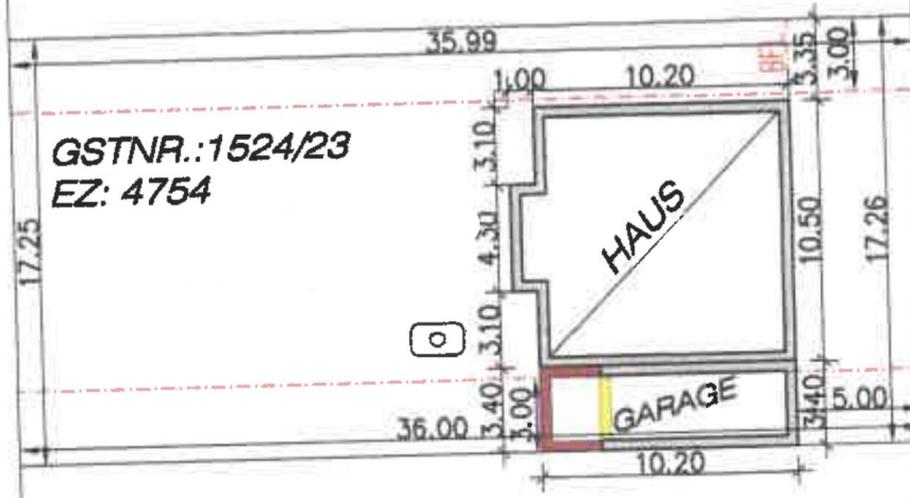




Dammgasse 8  
2230 Gänsemdorf

GSTNR.: 1524/1

GSTNR.: 1524/23  
EZ: 4754



GSTNR.: 1524/22  
DEW Immobilienverwertungs GmbH

Bestehender öffen. Kanal  
Leopold-Stadler-Straße

GSTNR.: 1524/59

STNR.: 1524/58

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Einfamilienhaus mit sehr großzügigen Räumen in absoluter Ruhelage in Gänserndorf-Süd nur 15 km von Wien entfernt.

Absolute Besonderheit stellt neben dem Ausblick auf die Felder die großzügige Wohnfläche mit rund 170 m<sup>2</sup> dar. Weitere rd. 26 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen die Garage mit direktem Zugang in den Garten.

Der so gut wie nicht einsehbare großzügige Garten mit riesiger Terrasse und Swimmingpool lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet – auch sämtliche Innenwände. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Ausstattung des Einfamilienhauses wider:

- Vollwärmeschutzfassade
- Ziegelmassivbauweise - auch Innenwände!
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Außenjalousien
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gasheizung
- Kamin
- fertige Außenanlagen
- Swimmingpool

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

**EG:**

- großzügiger Vorraum
- Büro/Garderoberraum/Zimmer
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Speisekammer

**OG:**

- Vorraum
- 3 großzügige Schlafzimmer
- 2 Schrankräume
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild!

## Lage

Der Ort Gänserndorf Süd befindet sich nur 12 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Schulen, Ärzte, Kindergärten, diverse Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Innerhalb von Gänserndorf Süd genießt dieses Haus eine sehr gute Lage. Die Gegend ist sehr grün, familienfreundlich und ruhig.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Stadtgrenze von Wien mit dem Auto in nur 10 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist in nur wenigen Minuten erreichbar und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten und ist damit für Pendler bestens geeignet.

Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof - ... -Deutsch-Wagram - ... - Leopoldau U1 - ... - Floridsdorf U6 - ... - Praterstern U2 - ... - Landstraße U3)** ist jede U-Bahn in wenigen Minuten erreichbar. Weiteres halten an diesem Bahnhof auch zahlreiche Regionalzüge.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiteres weisen wir hiermit auch auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap