

**\* Einfamilienhaus \* Pool \* Garten \* Keller \***



**Objektnummer: 6547/3619**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2283 Obersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95  
2230 Gänserndorf



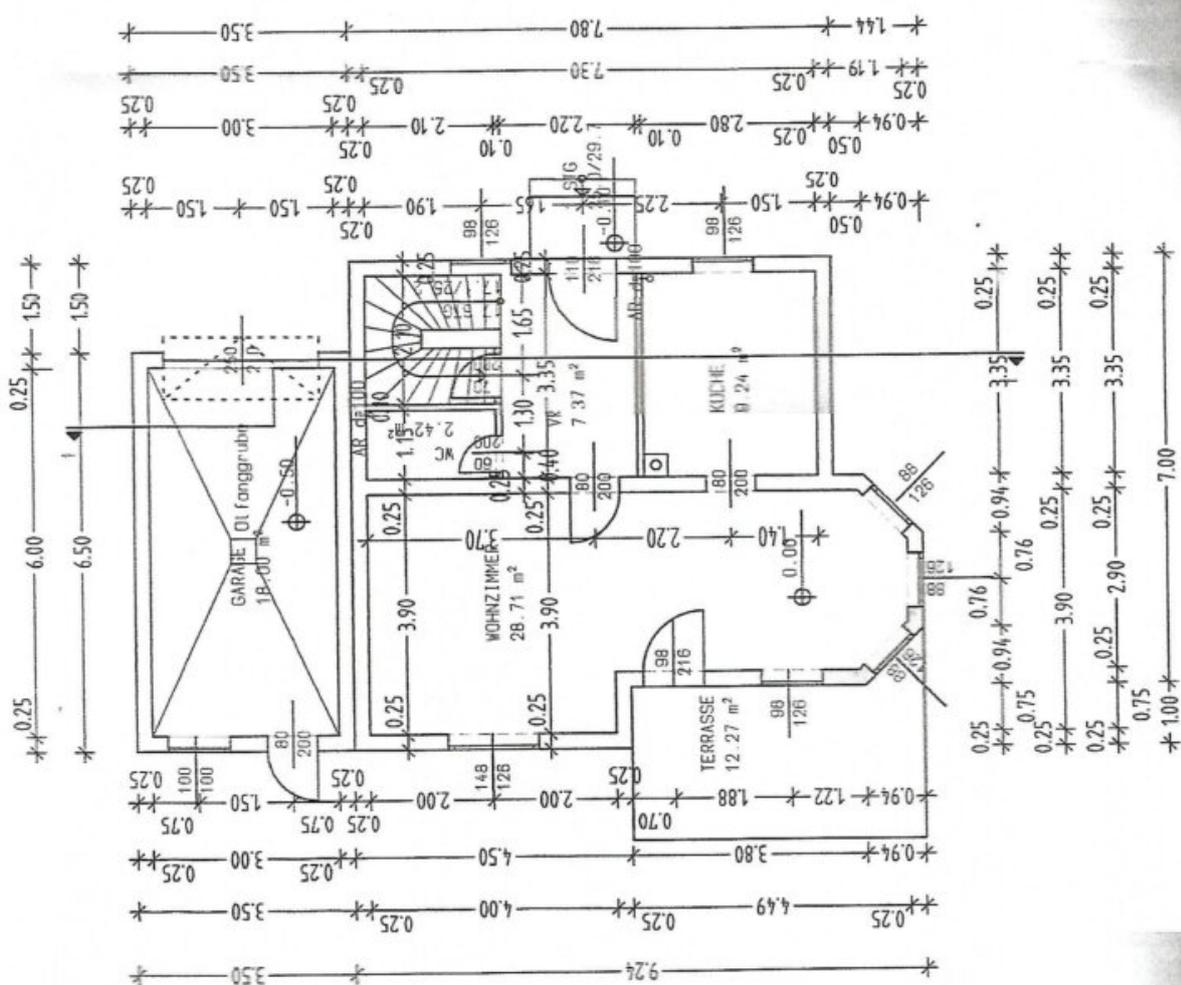






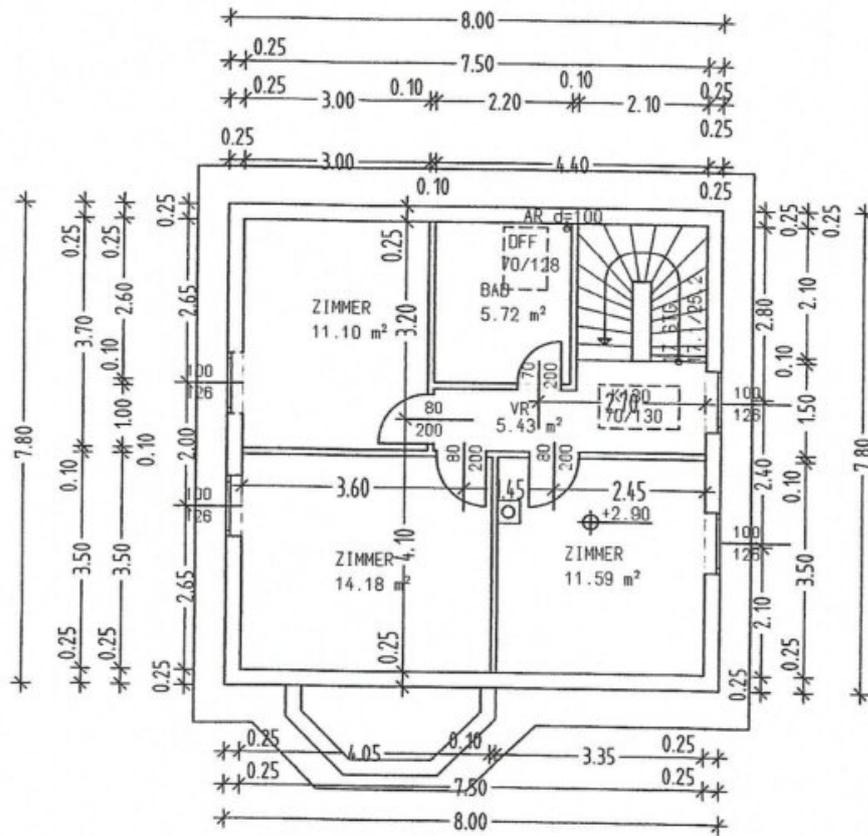






# ERDGESCHOSS

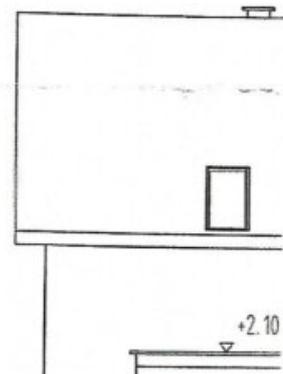
1:100 3.30 7.80



# DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 95.76 m<sup>2</sup>  
 VERBAUTE FLÄCHE: 64.91 m<sup>2</sup>

5 cm  
 5 cm  
 30 cm





## Objektbeschreibung

# Idyllischer Garten, Pool, tolles - gepflegtes Einfamilienhaus

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus
- Baujahr 1990 - renoviert 2017
- **Nutzfläche** von rund **144 m<sup>2</sup>**  
**Erdgeschoß:** Vorraum, WC, Garderobe, Wohnküche, Ausgang in den Garten  
**Obergeschoß:** Vorraum, Bad mit WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro
- **Unterkellert** mit rund **49 m<sup>2</sup>**, bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Hobbyraum
- **Grundstücksfläche** rund **393 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse** rund **20 m<sup>2</sup>**
- **Swimmingpool**
- **Gas-Brennwertgerät und Warmwasserboiler**
- **Gerätehaus**

**Verfügbar: nach Rücksprache**

**Die ausführliche Beschreibung:**

In einer Einfamilienhausgegend in 2283 Obersiebenbrunn (Bezirk Gänserndorf) liegt dieses tolle Haus mit einem wunderschön angelegten, idyllischen Garten.

Durch das Vorzimmer in Erdgeschoß, gelangen Sie linkerhand in die Küche, rechterhand ins WC und geradeaus in die großzügig konzipierte Wohnküche - von welcher Sie weiters in den Garten und somit ins Swimmingpool gelangen.

Das Obergeschoß verfügt über 3 Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro). Zusätzlich steht Ihnen ein Badezimmer mit WC zur Verfügung.

Im Kellergeschoß können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Vom Vorraum aus gelangen Sie linkerhand in den Technik/Waschraum, weiters in einen großen Hobbyraum.

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas-Brennwertgerät sowie einen Warmwasserboiler

**Verkehrsanbindung:**

Mit dem **Auto ist die Autobahn A23 in etwa 22 Minuten erreichbar**, mittels Schnellbahnlinie S2 dauert die Fahrt von/nach "**Wien Praterstern**" **19 Minuten** oder "**Wien Mitte**" **rund 23 Minuten**.

Auf der neuen Autobahnanschlussstelle **S1** ist man **in ca. 7 Minuten**.

**Bus 546:** Gänserndorf Bahnhof - Obersiebenbrunn - Stopfenreuth Kirche

**Bus 593:** Wien Hausfeldstraße - Obersiebenbrunn - Marchegg

**Bus 545:** Gänserndorf Bahnhof - Obersiebenbrunn - Lasse (nach Wien) - Haringsee

**Schnellbahn S1:** Gänserndorf - Wien Leopoldau (U1 Anbindung) - Wien Mitte (U3, U4 Anbindung) - Wien Hauptbahnhof - Meidling - Wiener Neustadt

### **Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Grundschule, Arzt als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

### **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.500m  
Bank <5.500m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap