

# Gediegenes Landhaus Nähe Wien!

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/275  
Adresse: Gänserndorf; 2230 Gänserndorf  
Baujahr: ca. 1982  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 141  
fGEE: 2,19  
Fläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 618 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 7  
Heizung: Gas, Stückholz (=Holzscheit), Einzelheizung, Zentralheizung, Konvektor/Radiator, Ofen

## Preise

Kaufpreis: € 737.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 250,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### **Traumhaftes wohnen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!**

Sowohl die öffentliche Verkehrsanbindung als auch die Anbindung mit dem PKW über S1 ist sehr gut.

Das Objekt im Speckgürtel von Wien mit seiner optimalen Verkehrsanbindung bietet speziell bei den heutigen Grundstücks- und Baukosten eine gute Chance, da die Grundsubstanz solide in Massivbauweise errichtet wurde. Gänserndorf mit seiner Attraktivität wächst bereits seit vielen Jahren kontinuierlich.

Herrschaftliches Wohnen in einer Immobilie, die darauf wartet seinem persönlichen Stil angepasst zu werden. Die Immobilie wurde bei seiner Errichtung sehr fortschrittlich und weitblickend konzipiert, da die Errichter nur das Beste verwendet wissen wollten.

Das Haus wurde solide gebaut und ist vom Stil und der Raumaufteilung auch heute noch ein Juwel. Es wurde laufend gewartet, kleinere Behüschungen wären erforderlich.  
Beim Haus gibt es auch noch eine Garage.  
Das Haus befindet sich in Gänserndorf Süd.

Grundstück: ca. 618 m<sup>2</sup>

Wohnflächen:

EG und OG ca. 200 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 113 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche ca. 313 m<sup>2</sup>

Derzeit wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Raumaufteilung wie folgend:

EG:

Windfang

Vorraum

3 Zimmer

Küche

Bad

WC extra

2 Terrassen

DG:

Vorraum

4 Zimmer

Bad

WC extra

Abstellraum

KG:

Vorraum

6 Räume (mit Sauna + Dusche, Ruheraum, Kellerstüberl mit Bar und Schwedenofen)

Waschküche

Heizraum

Lagerraum Brennmaterial

Brunnen mit Hauswasserwerk

Die monatlichen Betriebskosten betragen laut Angaben der Eigentümer ca. € 250 zuzüglich Strom- und Heizungskosten.

Infrastruktur:

In der Stadt Gänserndorf gibt es von Kindergarten, Volksschule, sowie höhere Schulen wie Gymnasium oder HAK viele Möglichkeiten. Mit dem Schulbus kommt man zu den speziellen Orten. Weitere höhere Schulen gibt es in Wien. Die Fahrzeit nach Wien Floridsdorf beträgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca.30 Minuten. Es gibt auch ein Medizinisches Zentrum in Gänserndorf. Apotheke, Supermarkt oder das Einkaufszentrum sind mit dem Bus oder auch auf dem Fahrradweg gut erreichbar. Zahlreiche Heurigenlokale und Restaurants bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten. Auch die feinsten Produkte aus der Region erhalten Sie jeden Freitag auf dem Wochenmarkt.

Freizeitgestaltung:

Die Gegend um Gänserndorf bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten wie z.B. Kulturhaus, Kulturbühne, Veranstaltungen auf Schloss Hof, etc. Das Regionalbad mit AquaCross-Hindernissparcour, Wettkampfbecken, ist ein absoluter Geheimtipp, ein Beach Volleyballplatz, Tennis, Minigolf, Fitnessstudio, Joggen, Walken, Radfahren etc. wird Sie begeistern.

**Kaufpreis: Euro 737.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitales-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 141,0 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 2,19

## Weitere Bilder



IMG\_6436\_\_002\_



P3120002



P3120003



IMG\_6046\_\_002\_



IMG\_7876\_\_002\_



IMG\_7882\_\_002\_



IMG\_7915\_\_002\_



P3120007



IMG\_7914\_\_002\_



IMG\_7888\_\_002\_



IMG\_7890\_\_002\_



IMG\_7891\_\_002\_



IMG\_7902\_\_002\_



P3120009



P3120021



P3120012



P3120013

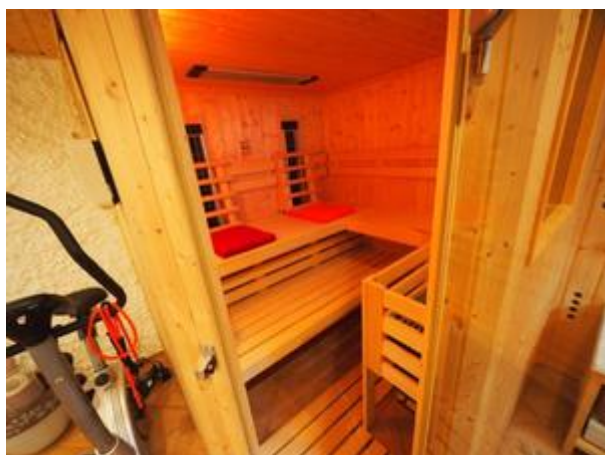


P3120014





P3120016



P3120017



P3120019



P3190059