



## Luftwärmepumpe und Fotovoltaik-tolle Basis für Ihre Familie!

Einfamilienhaus · 2241 Schönkirchen-Reyersdorf

ZU VERKAUFEN

**420.000 €**

**149 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Nutzfläche

**6**

Zimmer

**313 m<sup>2</sup>**

Grundstück

### ■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **149 m<sup>2</sup>**

Grundstück **313 m<sup>2</sup>**

Zimmer **6**

Badezimmer **2**

Baujahr **1986**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169940**

## ■ Beschreibung

Ob **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**, **Homeoffice mit eigenem Bereich** oder **viel Platz für Hobbys und persönliche Rückzugsorte** – hier lässt sich im Einklang mit Ihrer Familie vieles verwirklichen.

### Erdgeschoss

Hier spielt sich das Leben ab: Die großzügige Küche mit **Speis** geht fließend in den Essbereich über. Ein wunderschöner **Kachelofen** wird hier zum besonderen Blickfang und verleiht dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre – aktuell allerdings nur dekorativ und nicht in Betrieb.

Das Wohnzimmer lädt mit seiner gemütlichen Sitzecke zum Entspannen ein. Durch die große Fensterfront fällt der Blick in Richtung Garten und über den Ausgang gelangen Sie direkt ins Freie.

Abgerundet wird diese Ebene durch ein **neu renoviertes Badezimmer mit Eckbadewanne** und ein separates WC mit Fenster.

### Obergeschoss

Hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort.

Neben **zwei Kinderzimmern** erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich und Zugang zum **Balkon** – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Moment am Abend.

Ein weiteres Ankleidezimmer sowie das Badezimmer mit **Dusche, WC und Waschbecken** machen diese Etage besonders praktisch.

### Kellergeschoss – mehr Möglichkeiten, mehr Platz

Der Keller überrascht mit seiner besonderen Situation: Er ist **ebenerdig von der Straße aus erreichbar** und bietet dadurch weit mehr als klassischen Stauraum.

Neben Wäschezimmer, Technik- und Abstellraum steht ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das bisher als **Büro** genutzt wurde. Ein weiterer Ausgang führt direkt in den Garten.

Und dann wäre da noch die großzügige **Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus** – komfortabler kann Heimkommen kaum sein.

### Auch von hinten gut erreichbar

Eine weitere Besonderheit: Über die **verkehrsberuhigte Rückseite** gelangen Sie über eine zusätzliche Einfahrt zum Grundstück. Hier kann ebenfalls ein Auto abgestellt werden. Von dort führt der Weg über die Terrasse direkt ins Erdgeschoss.

### Modernisiert & bestens ausgestattet

Das Haus stammt aus **1986**, wurde jedoch laufend modernisiert und bietet heute zeitgemäßen Wohnkomfort:

- ca. **149 m² Wohnfläche**
- über **250 m² Nutzfläche**
- ca. **313 m² Grundstück**
- **Luftwärmepumpe & PV-Anlage**
- **3 Klimaanlage aus 2025**
- 3-fach verglaste Fenster
- neu renovierte Bäder
- neue Türlöcher
- moderne Küche aus **2018**
- Terrasse, Garten & Balkon
- große Garage mit elektrischem Tor

### Schönkirchen-Reyersdorf – ländliches Lebensgefühl mit guter Verbindung

Wer sich nach **Ruhe, Platz und einem familienfreundlichen Umfeld** sehnt, findet in Schönkirchen-Reyersdorf

einen attraktiven Lebensmittelpunkt. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu **Gänserndorf** und der guten Erreichbarkeit des Wiener Umlands.

Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Busverbindungen sowie die S-Bahn-Station in Silberwald sorgen für zusätzliche Mobilität.

**Ein Haus, das viel Platz bietet – aber vor allem eines: die Möglichkeit, daraus Ihr ganz persönliches Zuhause zu machen.**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten und dem besonderen Wohngefühl dieser Immobilie überzeugen.**

#### **Kontakt:**

Frau Kristin Schmidt

Immoexpress

Tel.: +43 (0) 664 4681750

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Familienfreundlich wohnen mit kurzen Wegen

Schönkirchen-Reyersdorf bietet ruhiges Wohnen im Grünen und eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt im Ort, ebenso Möglichkeiten für die tägliche Nahversorgung und ärztliche Betreuung. Für größere Einkäufe und weitere medizinische Angebote ist Gänserndorf schnell erreichbar.

Die S-Bahn-Station Silberwald sowie regionale Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung – auch Richtung Wien.

Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: das Parkbad im Schlosspark, Rad- und Spazierwege sowie attraktive Ausflugsziele in und rund um Gänserndorf.

Ländliche Lebensqualität, familienfreundliche Infrastruktur und gute Erreichbarkeit – ein idealer Ort zum Leben.

2 Eingänge, Garage mit Hauszugang, PV Anlage, Wärmepumpe, viele Zimmer und 2 Bäder

## ■ Ausstattung

Abstellraum

Fernblick

Gartennutzung

Kabel/Sat-TV

Keller

Klimaanlage

Neubau

vollerschlossen

## ■ Weitere Details

Bezirk

**Gänserndorf**

Kellerfläche

**104 m<sup>2</sup>**

Lage

**Gänserndorf**

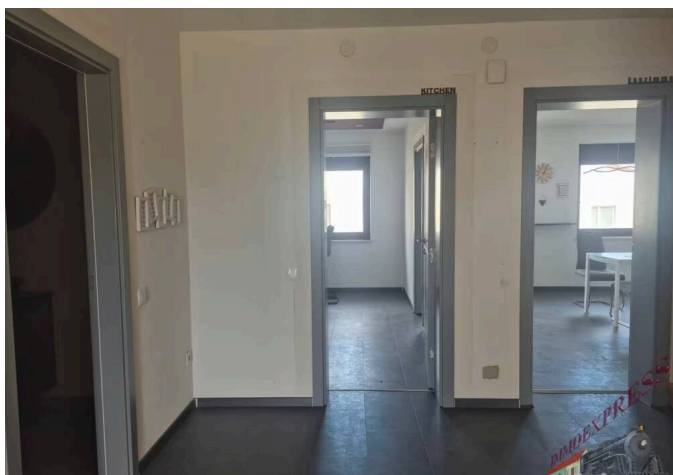
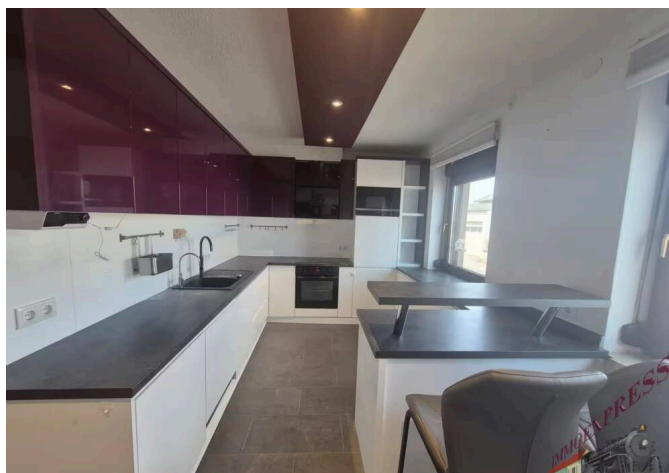
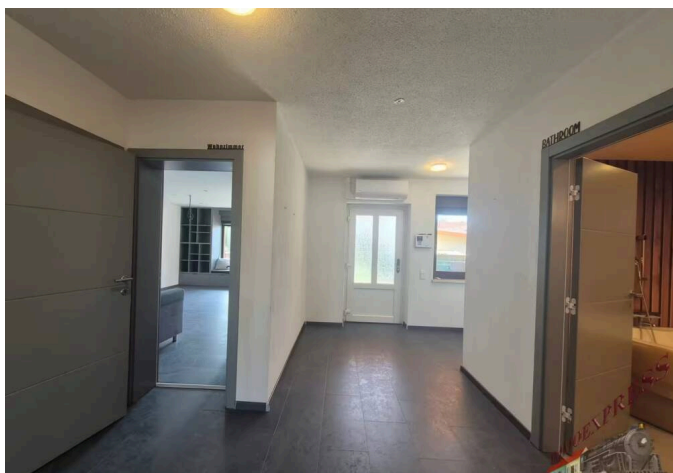
Wohneinheiten

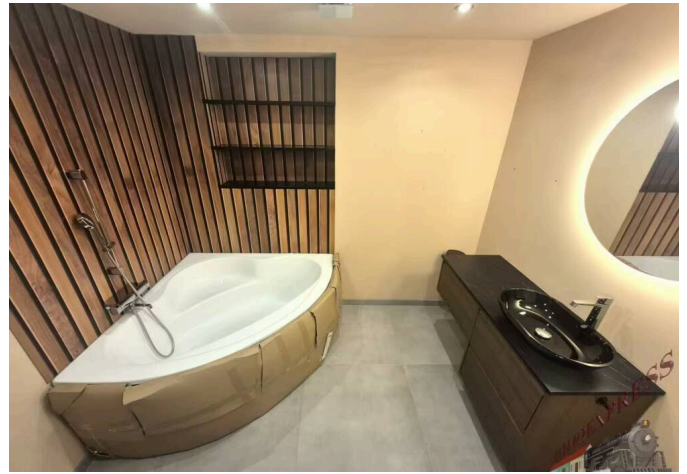
**1**

|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten         | <b>183 €</b>               |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.        | <b>183 €</b>               |
| Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt. | <b>183 €</b>               |
| Käuferprovision                          | <b>3 % zzgl. 20% MwSt.</b> |
| Wohnfläche                               | <b>149 m<sup>2</sup></b>   |
| Gesamtfläche                             | <b>253 m<sup>2</sup></b>   |
| Separate WCs                             | <b>1</b>                   |
| Balkone                                  | <b>1</b>                   |
| Balkonfläche                             | <b>5 m<sup>2</sup></b>     |
| Terrassen                                | <b>1</b>                   |
| Terrassenfläche                          | <b>8 m<sup>2</sup></b>     |
| Anzahl Stellplätze                       | <b>1</b>                   |
| Gartenfläche                             | <b>182 m<sup>2</sup></b>   |

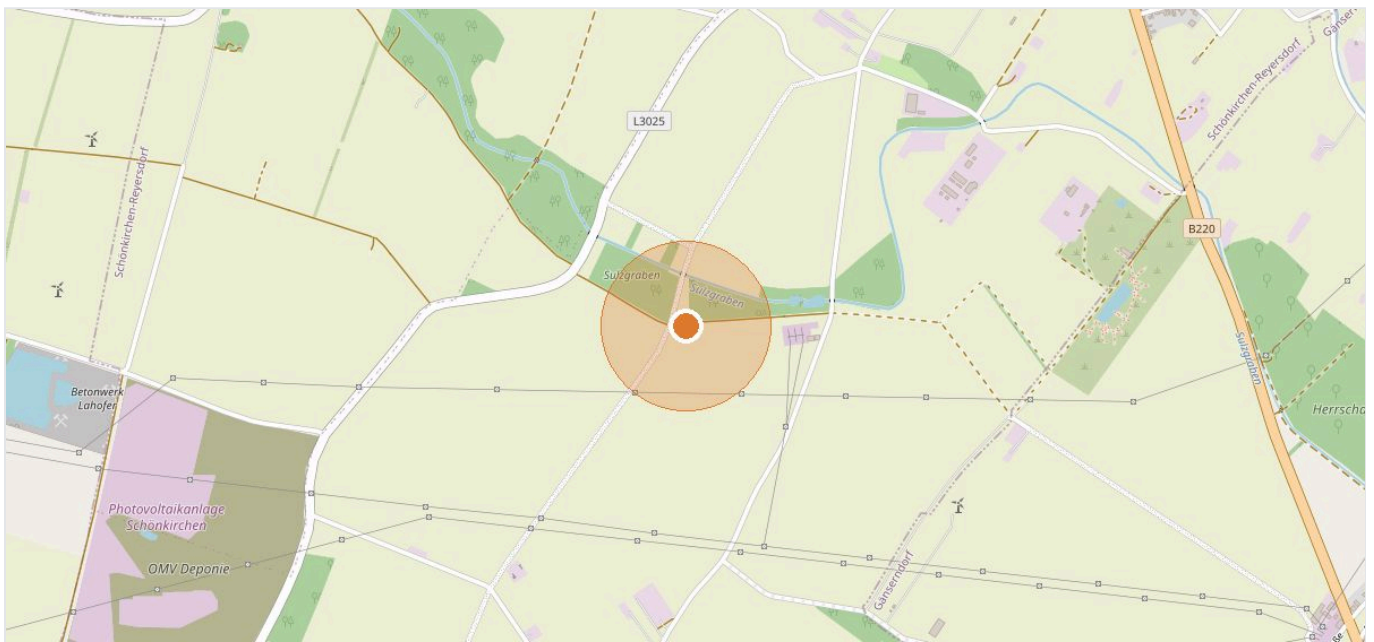
|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Heizungsart             | <b>Luft-Wärmepumpe</b>            |
| Bodenbelag              | <b>Laminat</b>                    |
| Badausstattung          | <b>Dusche, Badewanne, Fenster</b> |
| Küche                   | <b>Komplett</b>                   |
| Stellplatzart           | <b>Garage</b>                     |
| Fenster-Material        | <b>Kunststoff</b>                 |
| Fenster (Hinweis)       | <b>3fach verglast</b>             |
| Türen                   | <b>Holz</b>                       |
| Waschmaschinenanschluss | <b>Ja</b>                         |
| Separates WC            | <b>1</b>                          |
| Zustand                 | <b>Modernisiert</b>               |
| Letzte Modernisierung   | <b>2018</b>                       |
| Zielgruppe              | <b>Familien</b>                   |

## ■ Impressionen





## ■ Lage



2241 Schönkirchen-Reyersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## ■ Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**

Mobil +43 664 46 81 750

E-Mail [k.stohl@immo.express](mailto:k.stohl@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

Online ansehen: <https://immo.express/?p=337169>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.