

EXPOSÉ

GÄNSERNDORF · EINFAMILIENHAUS

Ein Zuhause mit Charakter – Galerie, Wellnessoase, Kamin & Gartenidylle mit Koi-Teich auf 685 m² Eigengrund

599.000 €	158 m²	7
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER

BESCHREIBUNG

Ein Zuhause mit Charakter – Galerie, Wellnessoase, Kamin & Gartenidylle mit Koi-Teich auf 685 m² Eigengrund

599.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	158 m²	Objektnummer	O2100170067
Zimmer	7	Energieklasse	C
Objektart	Einfamilienhaus	Kennwert	122,50 kWh/(m²*a)
Vermarktung	Zu Verkaufen		

EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER – GALERIE, KAMIN & GARTENIDYLLE AUF 685 m² EIGENGRUND

Ein Haus mit Persönlichkeit, individueller Architektur und besonderem Wohnambiente – **willkommen in Gänserndorf Süd!**

Dieses **Einfamilienhaus** verbindet eine außergewöhnliche Raumgestaltung mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und einem großzügigen Garten. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen und sich ihren persönlichen **Wohntraum** mit viel Freiraum verwirklichen möchten.

WOHNEN MIT BESONDEREM FLAIR

Schon der Wohnbereich vermittelt ein **besonderes Raumgefühl.** Die Galerie schafft interessante Blickbeziehungen zwischen den Ebenen und verleiht dem Haus seinen eigenständigen Charakter. Ein Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem Ort, an dem man gerne zusammenkommt und entspannte Stunden verbringt.

Die Raumgestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohnen, Rückzug und persönliche Interessen miteinander zu verbinden.

Im Erdgeschoß erwarten Sie ein Wohnzimmer mit Parkettboden, ein separates Esszimmer sowie eine Küche mit Fliesenboden. Weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen das Raumangebot.

Im Obergeschoß beziehungsweise Dachgeschoß stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich für unterschiedliche Nutzungsideen anbieten.

WELLNESS UND RÜCKZUG

Ein besonderes Highlight ist der **Wellnessbereich im Keller mit Whirlpool & Saunabereich**– ein Ort für entspannte Stunden und persönliche Auszeiten.

Darüber hinaus stehen **weitere Kellerräume sowie ein separater Heizraum** zur Verfügung. Die konkrete baurechtliche Zulässigkeit und Nutzbarkeit der einzelnen Kellerbereiche ist gegebenenfalls gesondert zu prüfen.

GARTENIDYLLE AUF 685 m² EIGENGRUND

Der großzügige Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen.

Laut Grundbuch umfasst das Grundstück insgesamt 685 m², davon 534 m² Gartenfläche und 151 m² Baufläche.

Ein **Gartenteich mit Koi-Fischen** setzt einen besonderen Akzent und verleiht dem Außenbereich eine stimmungsvolle Atmosphäre. Eine Gartenhütte ergänzt das Gartenensemble.

Ob entspannte Stunden im Grünen, gemütliche Nachmittage am Teich oder gesellige Momente mit Familie und Freunden – hier lässt sich der Alltag angenehm gestalten.

GÄNSERNDORF SÜD – WOHNEN MIT FREIRAUM

Gänserndorf Süd bietet ein Wohnumfeld für Menschen, die ein Haus mit Garten und mehr Freiraum suchen.

Die Lage verbindet ein eher wohnorientiertes Umfeld mit der Möglichkeit, die Infrastruktur der Stadt Gänserndorf zu nutzen. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet.

Auch die Bahnanbindung über den Bahnhof Gänserndorf bietet eine praktische Verbindung für Pendler und alle, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen möchten.

Die Kombination aus Wohnen im Grünen und der Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur macht diesen Standort für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.

TECHNISCHE DETAILS
Objektart: Einfamilienhaus
Lage: Gänserndorf Süd, 2230 Gänserndorf
Grundstücksfläche: 685 m² laut Grundbuch
Baufläche: 151 m² laut Grundbuch
Gartenfläche: 534 m² laut Grundbuch
Garage: ca. 17 m² laut vorliegenden Planunterlagen
Kellergeschoß: mehrere Räume, darunter Heizraum und Wellnessbereich
Heizung: Viessmann Vitocal 300 Gasbrennwert, Baujahr 2002 laut vorliegenden Angaben
Pläne und alle weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gerne nach einer korrekten Anfrage gerne zur Verfügung.

ENERGIEKENNZAHLEN
Heizwärmebedarf (HWB): 80 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse: C
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,07
Energieeffizienzklasse fGEE: C
Energieausweis ausgestellt am 04.07.

Kaufpreis: € 599.000.–

Nebenkostenübersicht:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
3 % + 20% USt. Maklerprovision
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim neutralen Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

Weiters bitten wir um folgende Kenntnisnahme:
Als Immobilienmakler sind wir aufgrund der **Gewerbeordnung** in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt. In der Folge gilt es auch anzugeben, **ob Sie eine politisch exponierte Person** sind.

Richtigkeit der Daten: ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Ansprechpartnerin:
Frau Verena Latinovich
Tel.: 0660/480 72 74
Mail: v.latinovich@immo.express

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.

IMPRESSIONEN





















AUSSTATTUNG

— Keller

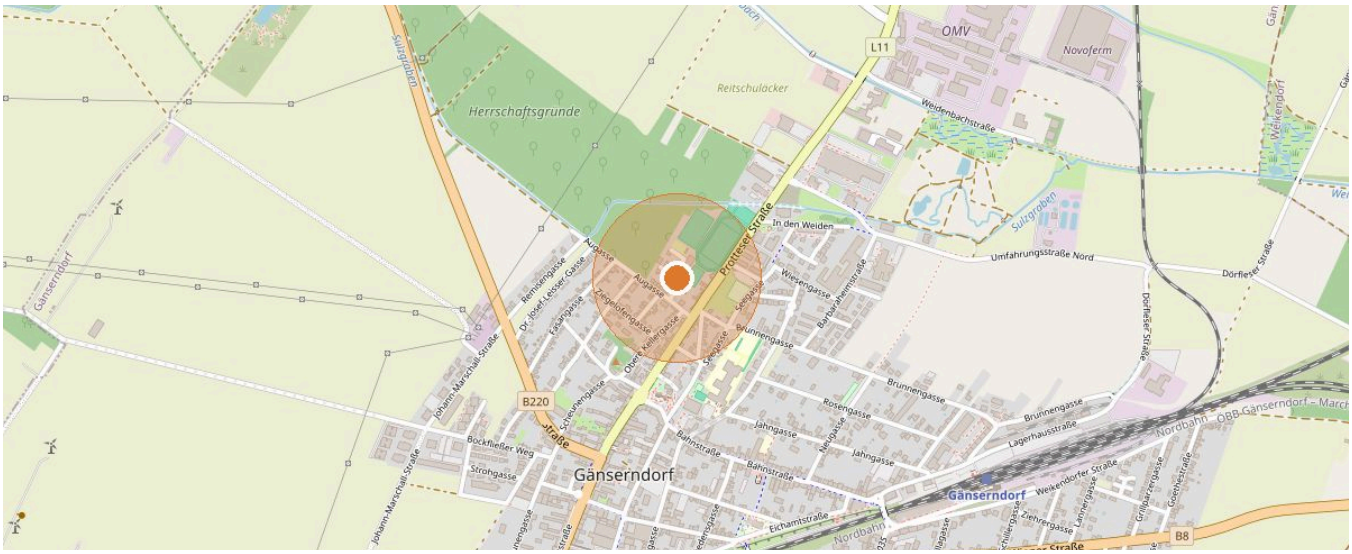
— teilmöbliert

WEITERE DETAILS

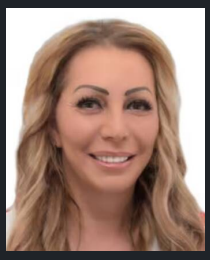
Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Gänserndorf**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**fix**
Wohnfläche	**158 m²**
Gesamtfläche	**685 m²**

Anzahl Stellplätze	**1**
Kellerfläche	**84 m²**
Bodenbelag	**Parkett**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2230 Gänserndorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Verena Latinovich

Mobil: +43 660 48 07 274

E-Mail: v.latinovich@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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.