



EXPOSÉ



SCHÖNKIRCHEN-REYERSDORF · CASA UNIFAMILIAR

Luftwärmepumpe und Fotovoltaik-tolle Basis für Ihre Familie!

420.000 €

EN VENTA

149 m²

SUPERFICIE

6

HABITACIONES

313 m²

TERRENO

Luftwärmepumpe und Fotovoltaik-tolle Basis für Ihre Familie!

420.000 €

EN VENTA

Superficie	149 m ²	Año de construcción	1986
Terreno	313 m ²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Oferta	En venta
Baños	2	Referencia	O2100169940

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 Türstöcke
- 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 Vertragserrichter 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.

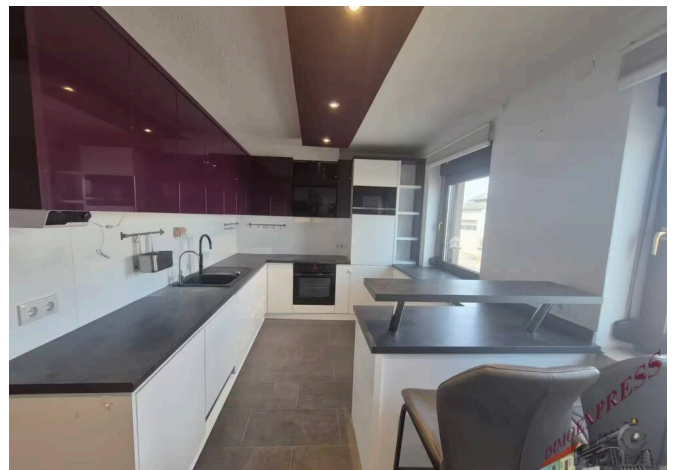
Die S-Bahn-Station Silberwald sowie regionale Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung – auch Richtung Wien.

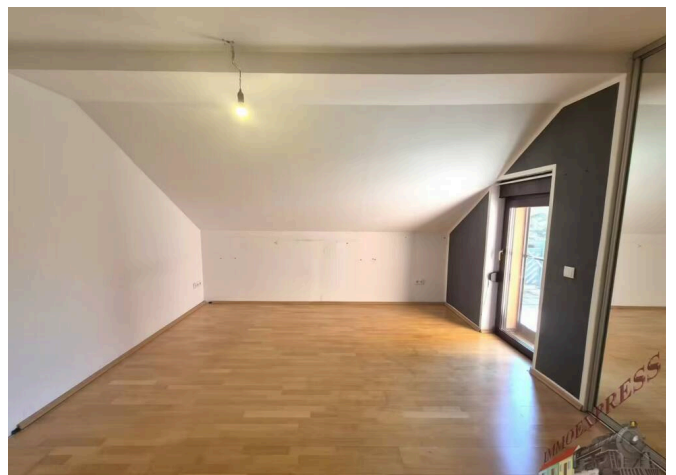
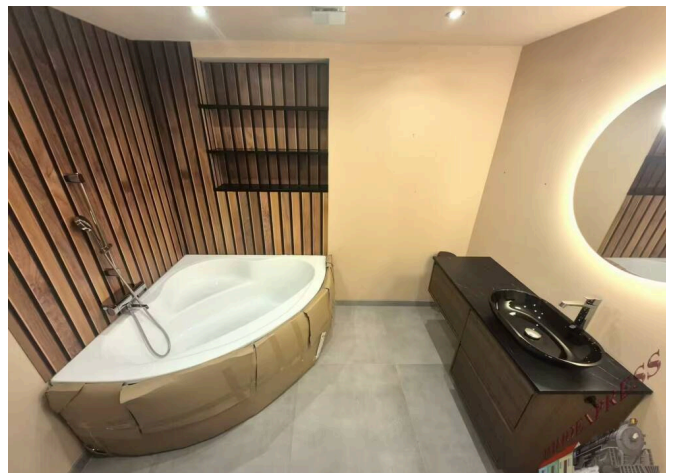
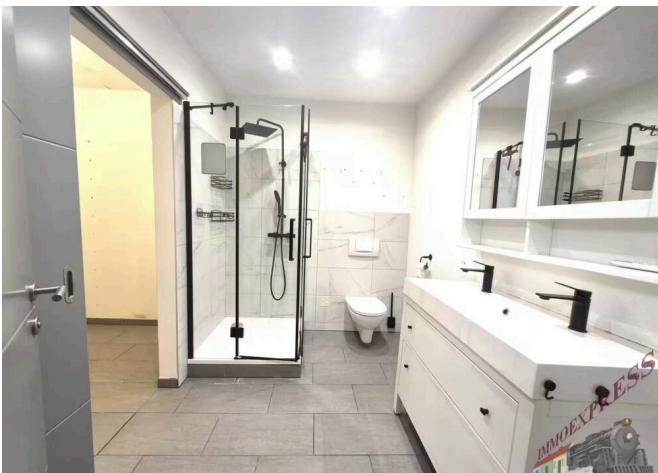
Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: das Parkbad im Schlosspark, Rad- und Spazierwege sowie attraktive Ausflugsziele in und rund um Gänserndorf.

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

IMPRESIONES





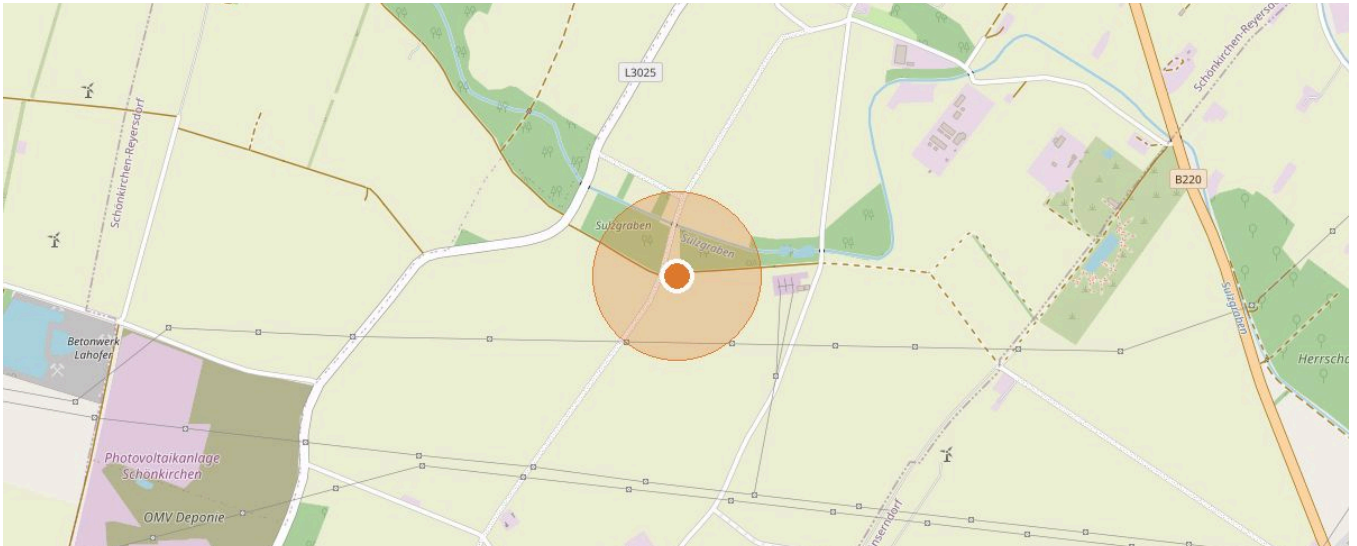
EQUIPAMIENTO

— Trastero	— Televisión por cable/satélite	— Obra nueva
— Vistas panorámicas	— Sótano	— Totalmente urbanizado
— Uso del jardín	— Aire acondicionado	

MÁS DETALLES

Distrito	Gänserndorf	Superficie del sótano	104 m²
Ubicación	Gänserndorf	Unidades de vivienda	1
Gastos de comunidad mensuales	183 €	Tipo de calefacción	Bomba de calor aire
Gastos de explotación sin IVA	183 €	Suelos	Laminado
Gastos mensuales sin IVA	183 €	Equipamiento del baño	Ducha, Bañera, Ventana
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt.	Cocina	Completa
Superficie habitable	149 m²	Tipo de aparcamiento	Garaje
Superficie total	253 m²	Tipo de ventanas	PVC
Aseos	1	Ventanas (observaciones)	3fach verglast
Balcones	1	Puertas	Madera
Superficie del balcón	5 m²	Toma para lavadora	Sí
Terrazas	1	Aseo independiente	1
Superficie de terraza	8 m²	Estado de conservación	Modernizado
Plazas de aparcamiento	1	Última modernización	2018
Superficie del jardín	182 m²	Público objetivo	Familien

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2241 Schönkirchen-Reyersdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Kristin Schmidt Stohl

Móvil: +43 664 46 81 750

Correo: k.stohl@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100169940 · Fecha 15.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.