Neuer Preis!!! Gestalten, genießen, ländlich wohnen – Einfamilienhaus mit Gartenidylle nahe Wien

IMG_20230206_143004

Objektnummer: 141/82039

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf-Süd
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 487,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,81
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	47,20 €
USt.:	4,72 €

Provisionsangabe:

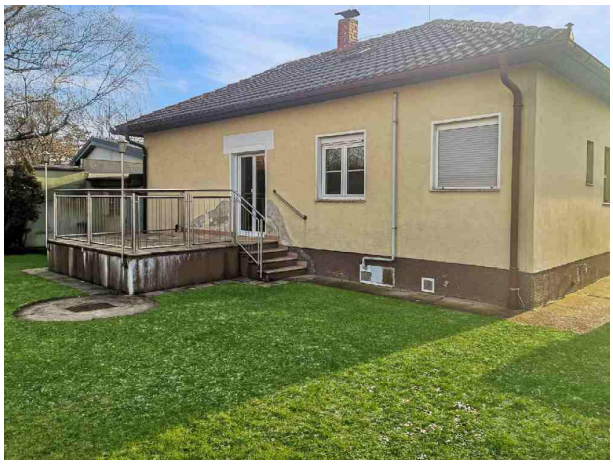
3%

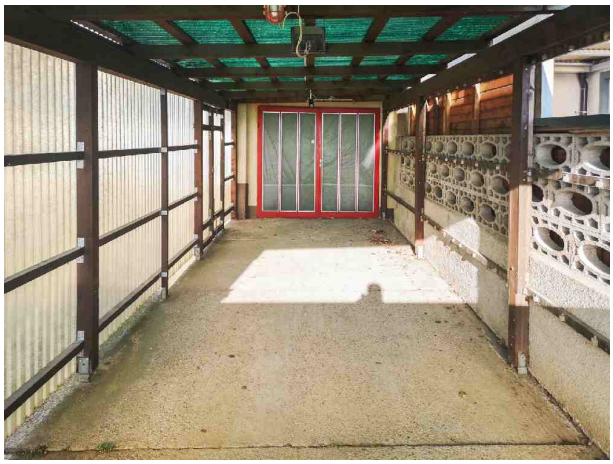
Ihr Ansprechpartner

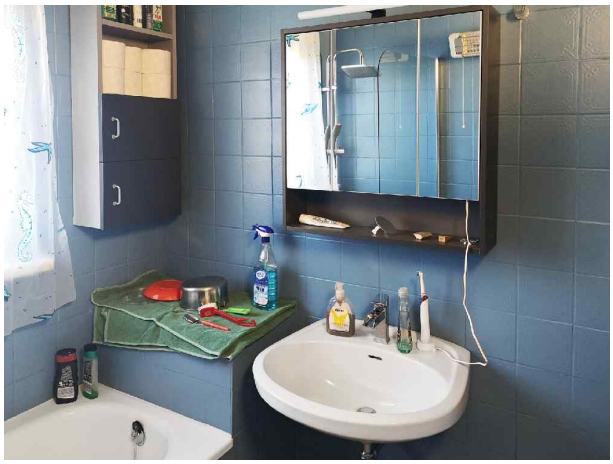
Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659
H +4367683434659







Bad	4,48 m²
Küche	6,94 m²
WC	0,86 m²
Vorzimmer	10,50 m²
Kabinett	11,75 m²
Schlafzimmer	13,54 m²
Wohnzimmer	25,13 m²
Terrasse	11,90 m²
Terrasse	14,00 m²
Garage	18,07 m²
Gesamt	**117,17m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Objektbeschreibung

Gestalten Sie Ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 liegt in Gänserndorf-Süd und bietet mit rund drei Zimmern und einem gepflegten Garten eine ideale Grundlage für alle, die Wohnen mit persönlichem Gestaltungsspielraum verbinden möchten. Ob für Paare oder eine kleine Familie – hier lässt sich aus solider Bausubstanz ein echtes Wohlfühlzuhause entwickeln.

Durchdachter Grundriss & angenehmes Wohngefühl

Der sonnige Wintergarten dient als einladender Eingangsbereich, der sich auch als Garderobe oder Rückzugsort für ruhige Stunden eignet. Man hat von hier aus den Eingangsbereich des Grundstücks mit dem Rosenstrauch, der sich um den Durchgang windet, sowie das dahinterliegende Feld im Blick. Von hier gelangen Sie in den geräumigen und zentralen Vorraum, der alle Räume klug miteinander verbindet.Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und ist von drei Seiten aus zugänglich – vom Wintergarten durch eine doppelflügelige Holztür, vom Vorraum und von der Terrasse. Es schafft ein offenes und großzügiges Wohngefühl, das sich leicht weiterentwickeln lässt.Die angrenzende Küche bietet einen direkten Blick in den Garten und lässt sich mit etwas Geschick zu einer großen, modernen Küche umgestalten. Zwei straßenseitige Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, begleitet vom beruhigenden Ausblick auf das vor dem Haus liegende Feld. Die voneinander getrennten Nassräume, welche beide über ein Fenster verfügen, sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Haus wurde vor ca. drei Jahren teilweise renoviert. Aufgrund unsachgemäßer Handhabung sind jedoch einige kosmetische Schäden entstanden, die behoben werden sollten. Nichtsdestotrotz läuft die Öl-Zentralheizung seit Jahrzehnten problemlos und wird jährlich fachgerecht serviciert. Die Elektrik wurde vor drei Jahren ebenfalls überprüft und für in Ordnung befunden. Wer bereit ist, noch etwas zu investieren, kann auf dieser soliden Bausubstanz ein langfristiges Zuhause schaffen.

Gartenidylle mit viel Potenzial

Der Garten hat eine optimale Größe und verleiht dem Grundstück eine ruhige, natürliche Atmosphäre. Aktuell ist er auch von zwei Seiten uneinsichtig, was der Privatsphäre zugutekommt. Zwei ältere Birkenbäume spenden im Sommer Schatten, während die großzügige Terrasse zu geselligen Abenden einlädt. Für Hobbygärtner gibt es ausreichend Fläche für Hochbeete oder eine Kräuterzone. Eine Gartenhütte rundet das Ganze mit ihrem Platzangebot ab.

Mehr Platz dank Keller & Nebengebäude

Im Keller befindet sich ein eigener Hausbrunnen, der eine kostengünstige Gartenbewässerung ermöglicht. Die Ölheizung befindet sich ebenfalls im Keller, genauso wie der Öltankraum. Ein separater Raum bietet Platz für Werkstatt, Lager oder Hobby – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Hervorzuheben ist, dass sowohl der Hobbyraum als auch der Heizraum über Fenster verfügen.

Carport & Garage für Ihre Fahrzeuge

Ein großzügiger Carport, auch für größere Fahrzeuge geeignet, schützt Ihr Auto vor Wind und Wetter. Eine dahinterliegende Garage eignet sich für Kleinwagen, als Zweitlager oder als Hauswerkstatt für Ihre handwerklichen Projekte.

Leben in Gänserndorf-Süd – gut angebunden & lebenswert

Gänserndorf-Süd zählt zu einem beliebten Wohnort im Wiener Umland – dank ausgezeichneter Infrastruktur, vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Gastronomie und Freizeitangeboten. Die öffentliche Anbindung über die Bahn ist hervorragend: In ca. 30 Minuten gelangen Sie bequem nach Wien. Gleichzeitig profitieren Sie hier von ländlicher Ruhe, familiärem Umfeld und hoher Lebensqualität.

Dieses Haus bietet eine stimmige Mischung aus solider Bausubstanz, charmantem Garten und attraktivem Wohnumfeld – ideal für alle, die in Gänserndorf-Süd ankommen, gestalten und sich verwirklichen möchten.

Kontaktieren Sie mich gerne für nähere Informationen oder eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.