++NEU++ Exklusives Immobilienangebot: Zwei Einfamilienhäuser auf großzügigem Grundstück in Gänserndorf

Objektnummer: 4894

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	377,00 m²
Zimmer:	8
Garten:	439,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

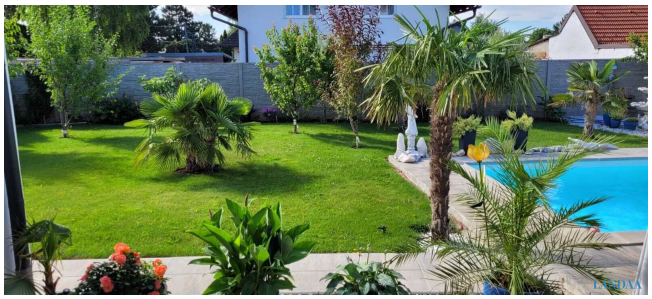
LANDAA

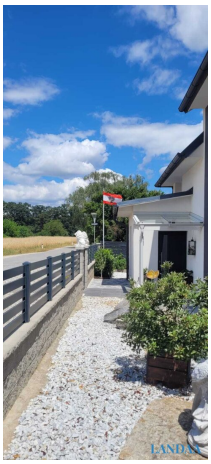
LANDAA

LANDAA

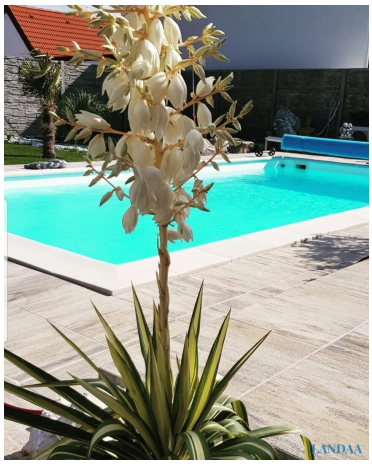
LANDAA

LANDAA


LANDAA


LANDAA

LANDAA

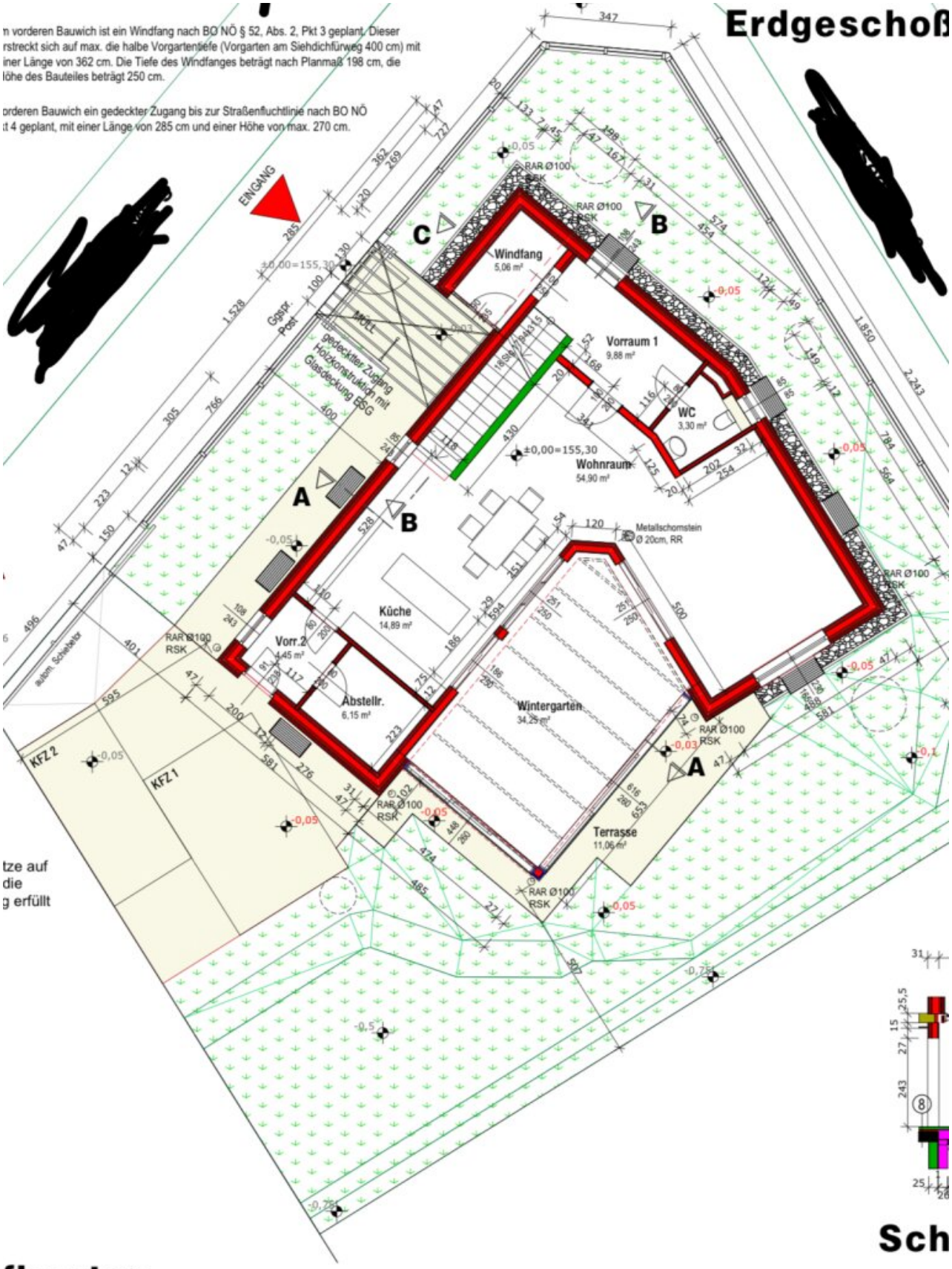


n vorderen Bauwich ist ein Windfang nach BO NÖ § 52, Abs. 2, Pkt 3 geplant. Dieser rstreckt sich auf max. die halbe Vorgartentiefe (Vorgarten am Siehdichfürweg 400 cm) mit iner Länge von 362 cm. Die Tiefe des Windfanges beträgt nach Planmaß 198 cm, die löhe des Bauteiles beträgt 250 cm.

orderen Bauwich ein gedeckter Zugang bis zur Straßenfluchtlinie nach BO NÖ t 4 geplant, mit einer Länge von 285 cm und einer Höhe von max. 270 cm.

[redacted]

Erdgeschoß



[redacted]

tze auf
die
g erfüllt

Sch

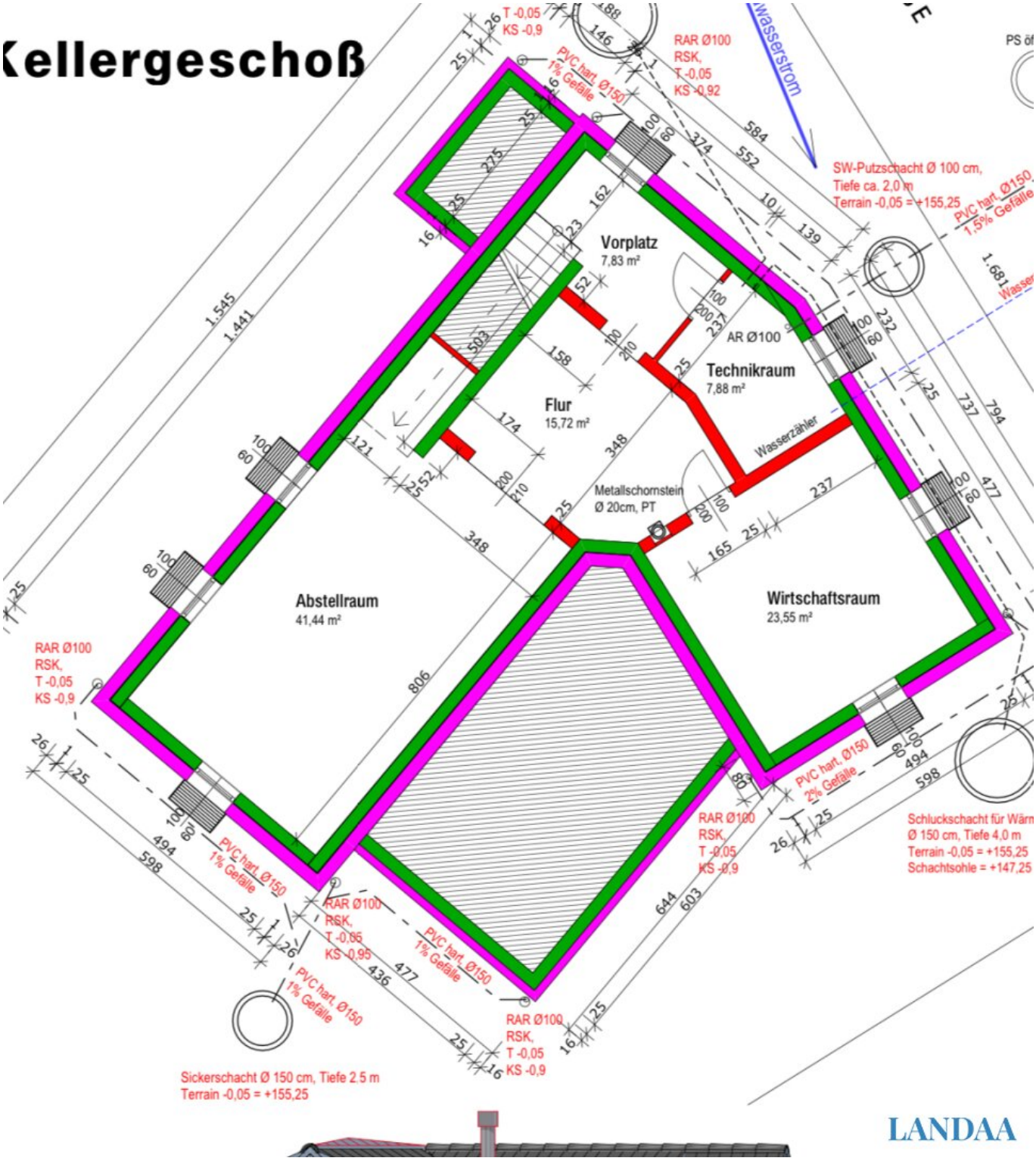
fbauten

LANDAA

N/m²K

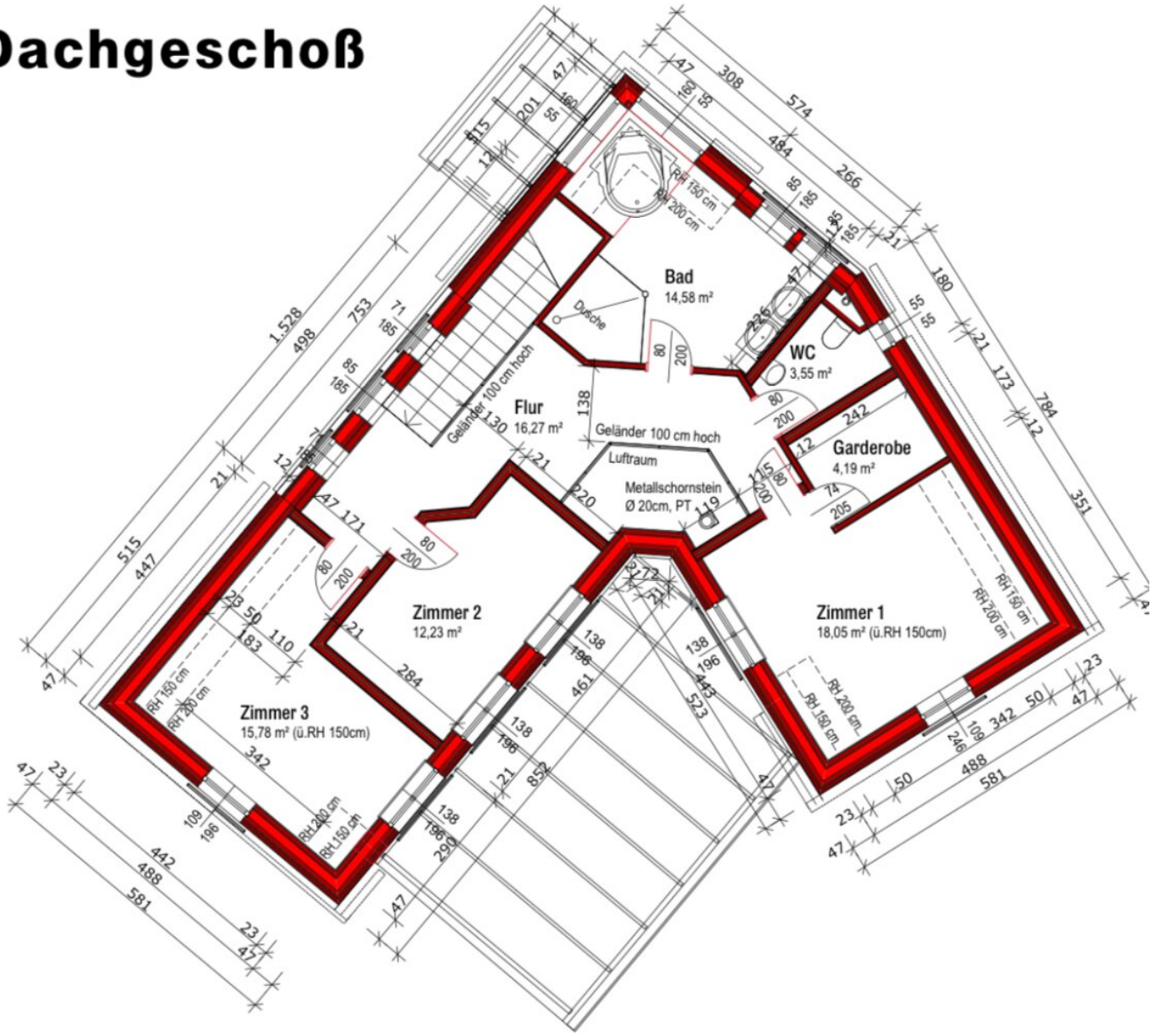
(9) Decke über EG

Kellergeschoß



LANDAA

Dachgeschoß



LANDAA

Objektbeschreibung

Exklusives Immobilienangebot: Zwei Einfamilienhäuser auf großzügigem Grundstück in Gänserndorf

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Gänserndorf! Auf einem weitläufigen Grundstück von über **1.000 m²** stehen zwei exklusive Einfamilienhäuser zum Verkauf. Diese Häuser bieten durch separate Eingänge und eine klare Trennung durch einen Zaun höchste Privatsphäre und eignen sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Haupthaus: Modernität und Komfort auf 313,95 m² Gesamtfläche:

Das Haupthaus bietet auf einer **Wohnnutzfläche von 217,53 m²** (Erdgeschoss und Dachgeschoss) sowie einem **Kellergeschoss von 96 m²** modernsten Wohnkomfort. Die Aufteilung ist durchdacht und lädt zum Wohlfühlen ein:

- **Erdgeschoss (132,88 m²):**

  Der Eingangsbereich führt Sie in einen großzügigen Wohnraum, der durch eine offene Küche mit hochwertiger moderner Einbauküche ergänzt wird. Der Wintergarten bietet einen lichtdurchfluteten Rückzugsort, während ein Abstellraum und zwei Vorräume für ausreichend Stauraum sorgen. Ein separates WC rundet das Erdgeschoss ab.

- **Dachgeschoss (84,65 m²):**

  Hier finden Sie ein gemütliches **Schlafzimmer**, ein **Kinderzimmer** sowie ein weiteres **Zimmer**, das derzeit **als begehbarer Schrankraum** genutzt wird. Das moderne Bad mit **Whirlpool** und ein separates WC **bieten Luxus und Entspannung.**

- **Ausstattung:**

  Das Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung mit Klimaanlage**, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden und eine Top-Ausstattung mit Laminatböden und Feinsteinzeug. Der wunderschön begrünte **Garten mit eigenem Brunnen, einem Pool mit Solar- und Wärmepumpe, Terrasse** sowie ein **Carport für zwei PKW** mit elektrischem Tor machen dieses Anwesen zu einem echten **Traumhaus.**

Kaufpreis für das Haupthaus € 1.200.000,-

Kaufpreis für das zweite Haus € 350.000,-

Das zweite Haus: Flexibilität und Raum auf 160 m² Wohnfläche

Das zweite Haus bietet auf 160 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für eine separate Wohneinheit, ein Gästehaus oder eine Möglichkeit zur Vermietung. Es besteht aus:

- 5 Zimmern, die viel Platz für individuelle Nutzung bieten.
- Einem modernen Badezimmer mit Dusche.
- Eine großzügige Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.
- Zwei Vorzimmer und ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.
- Eine Gasetagenheizung sorgt für behagliche Wärme.
- Zwei Autoabstellplätze runden das Angebot ab.
- Pool

Gänserndorf bietet eine perfekte Mischung aus **ruhiger Wohngegend und exzellenter Infrastruktur:**

- **Optimale Verkehrsanbindung:**
    - Nur wenige Minuten zur Schnellbahn
    - Direkte Anbindung nach Wien
- **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**
    - Supermärkte, Apotheken, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- **Familienfreundliche Umgebung:**
    - Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung

FAZIT:

Diese beiden Einfamilienhäuser bieten die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, Flexibilität und einer traumhaften Lage. Ob als großzügiges Familienanwesen, Mehrgenerationenwohnen oder mit der Möglichkeit zur Vermietung – hier finden Sie unzählige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die exzellente Infrastruktur und die ruhige Lage machen dieses Angebot zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Wohnangebot in Gänsendorf!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap