

## **Wohnen im Grünen – Ihr neues Haus in Günselsdorf - Landhausstil inklusive!**



**Objektnummer: 8230/122**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2525 Günselsdorf
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	557.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liam Lewis-Weber**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18



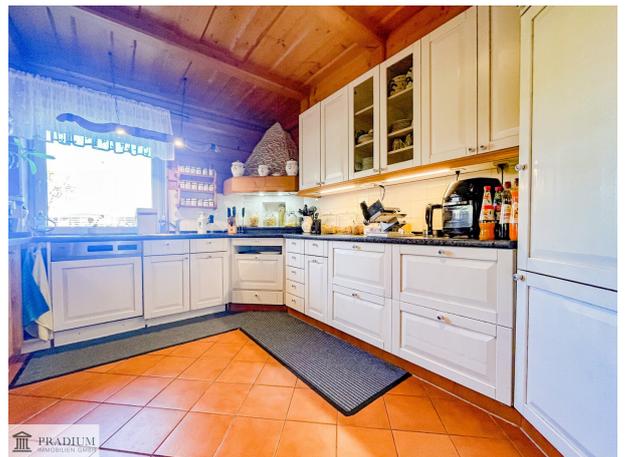




 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH











 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



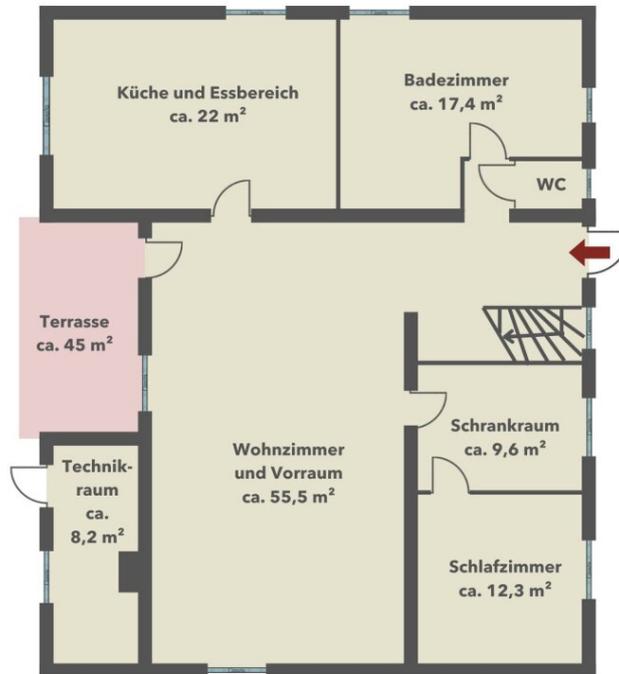
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



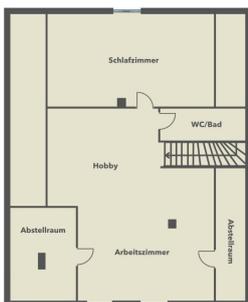
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



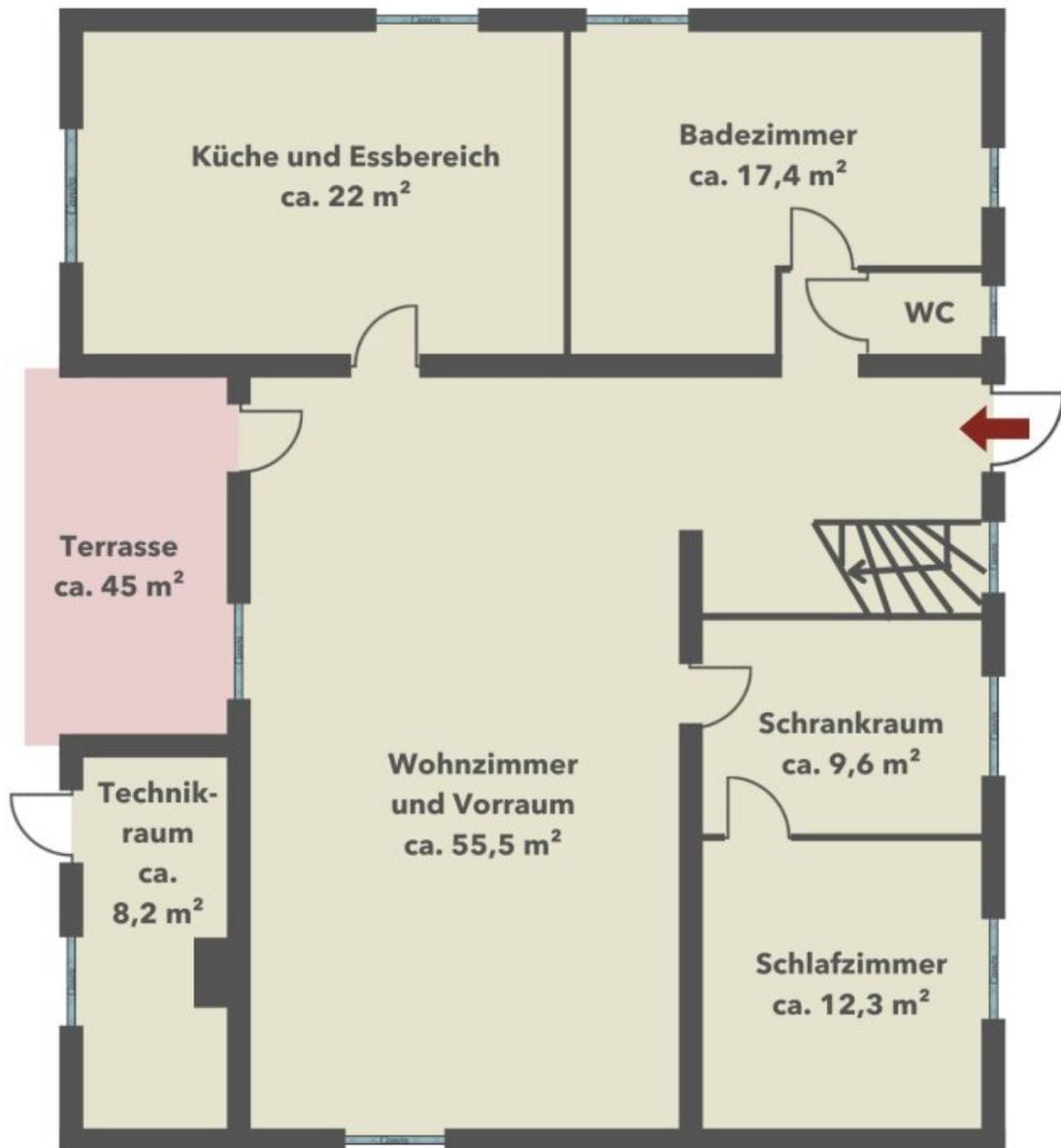
## Erdgeschoss Grundrissplan



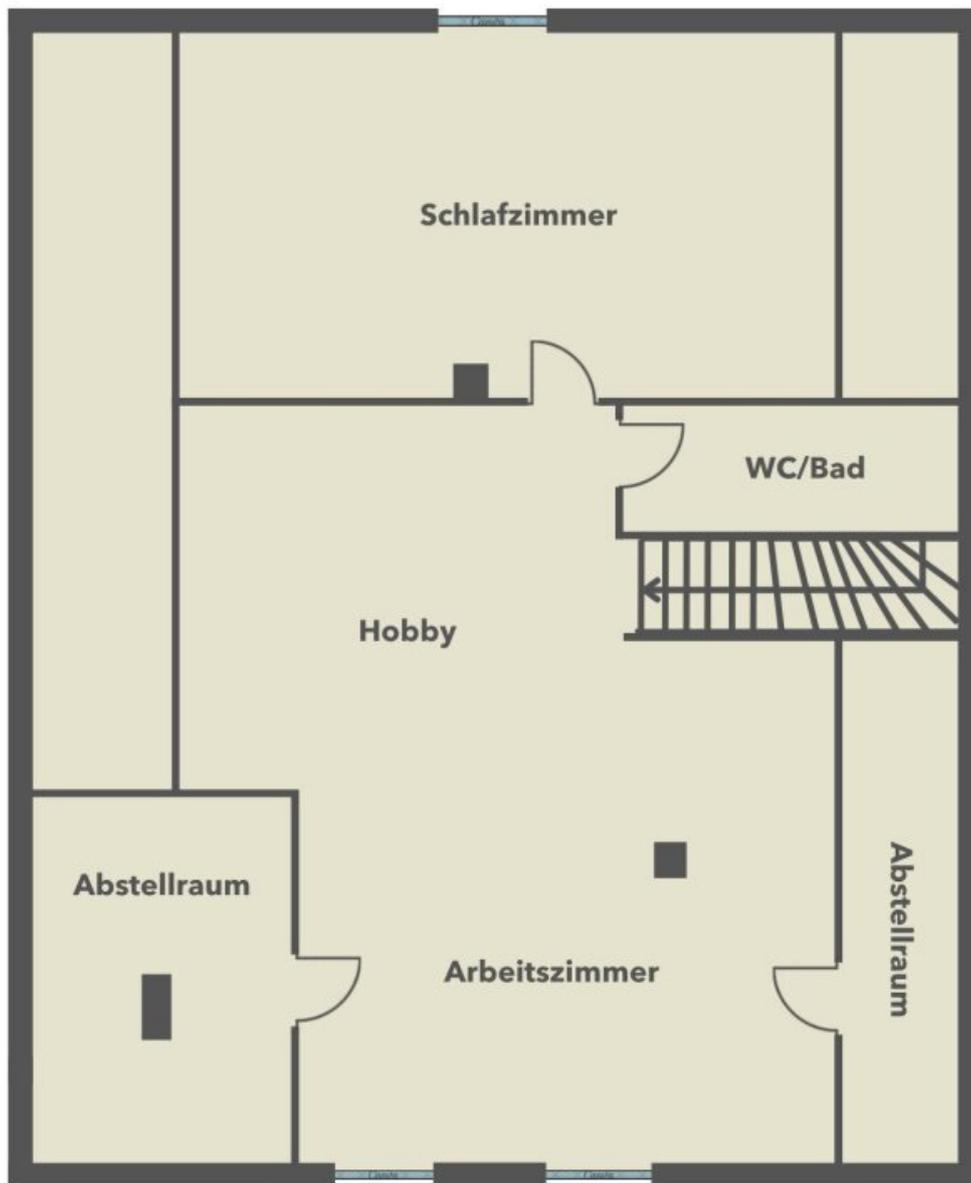
## Obergeschoss Grundrissplan



# Erdgeschoss Grundrissplan



# Obergeschoss Grundrissplan



# Objektbeschreibung

## Beschreibung

### [360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

Dieses charmante Einfamilienhaus im Landhausstil bietet auf ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.098 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber. Direkt angrenzend an einen kleinen Wald und weitläufige Felder, liegt es in einer ruhigen und freundlichen Wohnsiedlung. Der gepflegte Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobbygärtner, Spielbereiche für Kinder oder entspannte Stunden im Grünen. Das Haus besticht durch seinen traditionellen Landhausstil mit sichtbaren Holzbalken und einer harmonischen Architektur, die besonders Berg- und Naturliebhaber anspricht.?

Die großzügige Raumaufteilung umfasst mehrere Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche sowie ein modernes Badezimmer. Ein Highlight ist der gepflegte Pool im Garten, der in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt. Die Garage und alle Außenflächen sind ebenfalls sehr gepflegt und hochwertig gestaltet.?

## Zustand

Das 1989 erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde laufend gepflegt sowie modernisiert. Zu den jüngsten Renovierungen zählen:?

- Hochwertige Sanierung des Badezimmers mit freistehender Badewanne und barrierefreier Dusche.
- Erneuerung nahezu aller Fenster vor ca. 4 Monaten (ausgenommen 3 Dachschrägenfenster).
- Gepflegte Garage und außenliegende Flächen.
- Funktionstüchtiger und gepflegter Pool im Gartenbereich.?

Die Immobilie ist schlüsselfertig und kann nach Vereinbarung bezogen werden.?

## Lage

Günselsdorf bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung:?

- **Bahnlinie nach Wien:** Der Bahnhof Günselsdorf ermöglicht eine bequeme Anbindung an Wien.
- **Autobahn A2:** Schnelle Erreichbarkeit der Südautobahn für Pendler und Reisende.
- **B17:** Direkte Verbindung über die B17 mit neu sanierten Fahrbahnen und verbesserten Geh- und Radwegen.?

In der näheren Umgebung befindet sich Leobersdorf, bekannt für seine vielfältigen Heurigen wie den Leobersdorfer Parkheurigen, der mit über 100 Sortenweinen und einem abwechslungsreichen Musikprogramm jährlich zahlreiche Besucher anzieht. Zudem bietet Leobersdorf eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.?

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe umfassen Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem erreichbar sind.?

## **Rechtliches:**

Energieausweis wird gerade erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap