

**Idyllisches Einfamilienhaus in Gänserndorf: 5 Zimmer,
Pool, Balkon & mehr!**



Objektnummer: 2533/6793

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

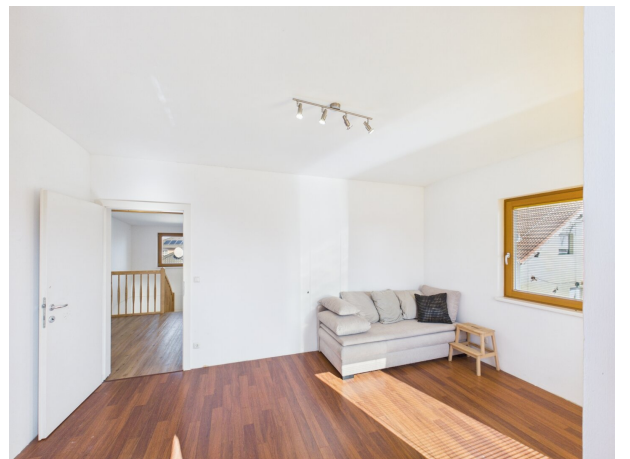
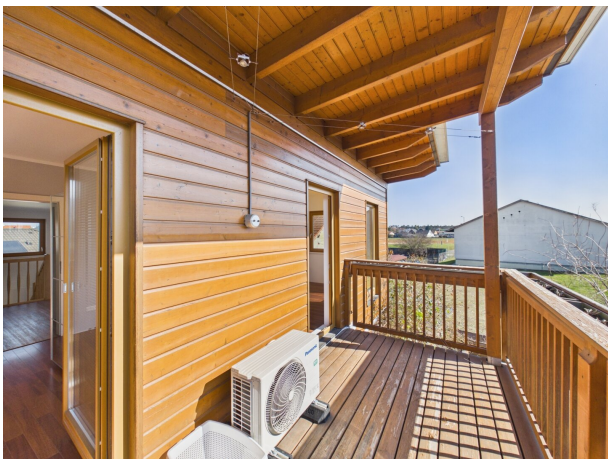
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39









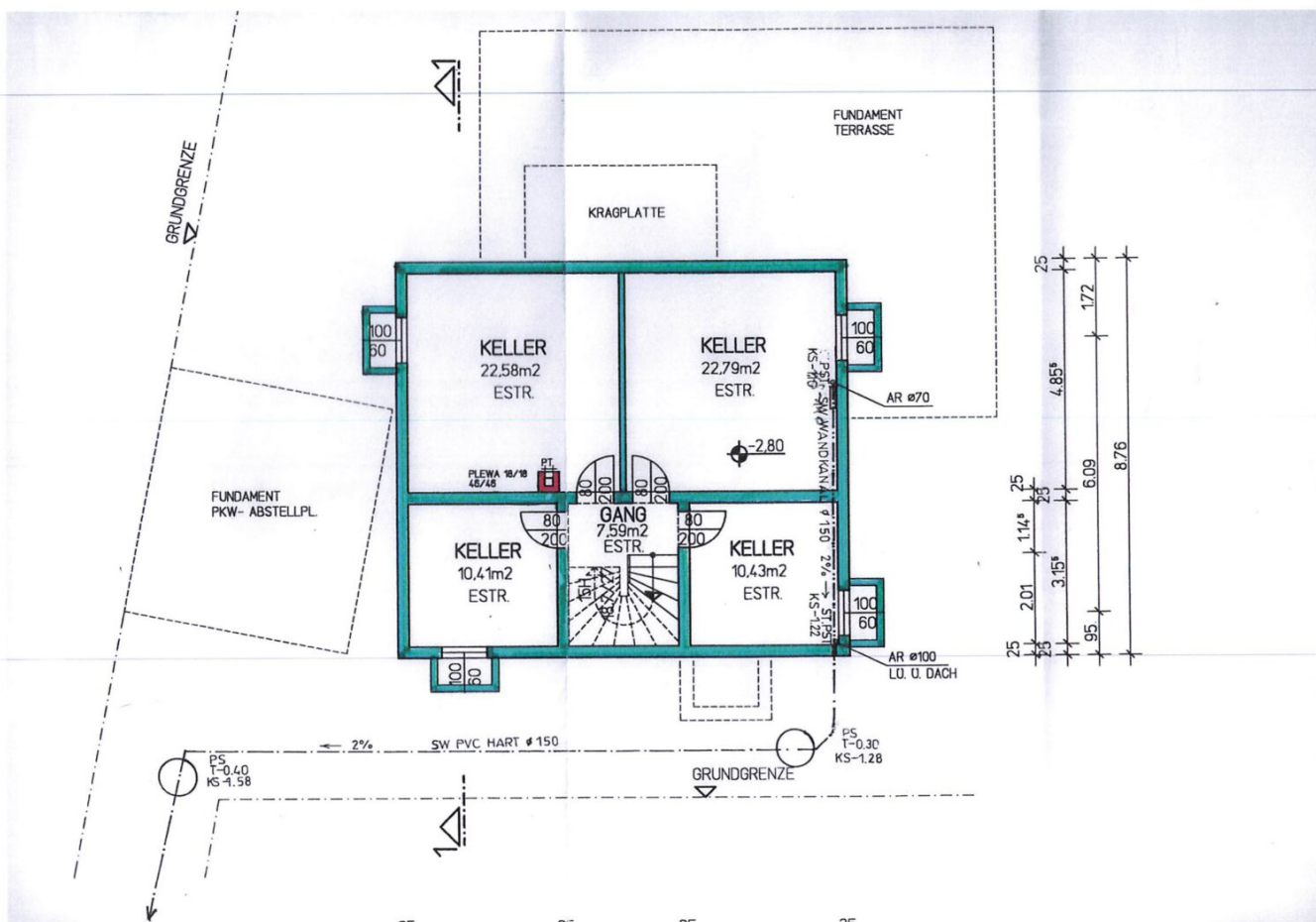


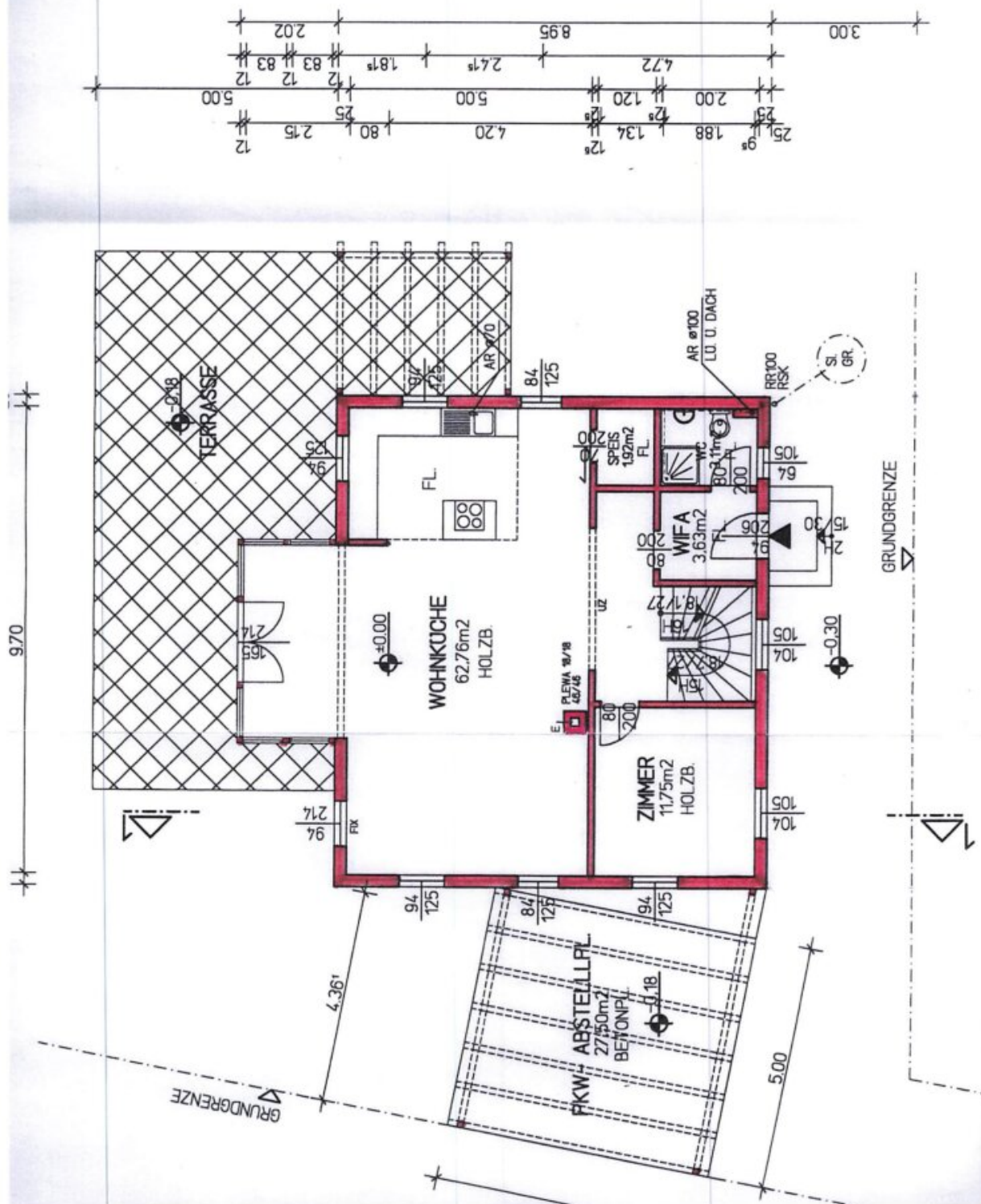


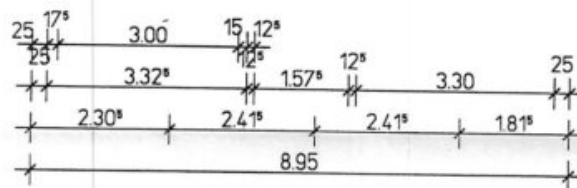




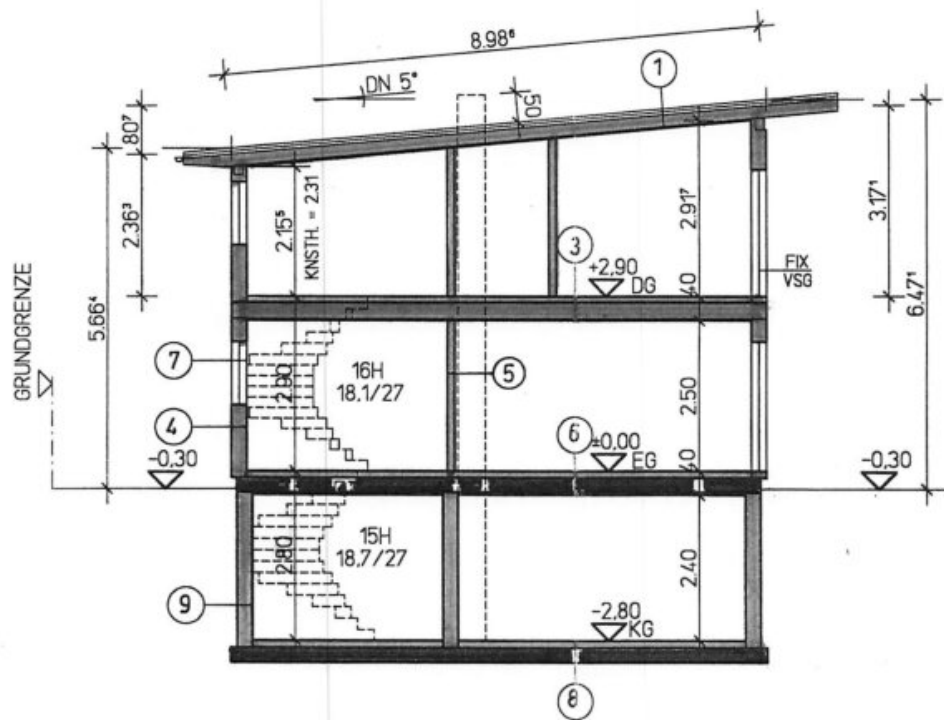








SCHNITT 1-1



DG AUSGEBAUT

- 1
 - 30/50mm TRAPEZBLECH
 - 50/50mm LATTUNG
 - KONTERLATTUNG
 - UNTERDACH + FOLIE
 - SPARREN
 - 220mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE
 - 0,15mm DAMPFBREMSE
 - 23mm SPARSCHALUNG
 - 10mm GIPSFASERPLATTE

U=0,18W/m²K
- 3
 - 10mm BODENBELAG
 - 85mm TROCKENESTRICH MIT DÄMMUNG
 - 22mm SPANPLATTE V20E1
 - 220mm DECKENTRAM MIT 100mm DÄMMUNG
 - 0,2mm PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)
 - 30mm AUFDOPPELUNG AUF DECKENTRAM
 - 23mm SPARSCHALUNG
 - 10mm GIPSFASERPLATTE

F=30, U=0,24W/m²K
- 4
 - 15mm GIPSFASERPLATTE
 - 0,15mm DAMPFBREMSE
 - 160mm RAHMENKONSTRUKTION
 - 160mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE
 - 15mm GIPSFASERPLATTE
 - AUSSENWAND-DÄMMSYSTEM
 - 53mm WÄRMEDÄMMUNG
 - 7mm ORGAN. REIBPUTZ

F=60, U=0,20W/m²K, Rw=54
- 5
 - 15mm GIPSFASERPLATTE
 - 95mm RAHMENHOLZ
 - 100mm MINERALWOLLE-DÄMMPLATTE
 - 15mm GIPSFASERPLATTE

F=60, U=0,43, Rw=48
- 6
 - 10-20mm BODENBELAG
 - 50-60mm ESTRICH
 - 0,2mm PE-FOLIE
 - 30+50mm WÄRMEDÄMMUNG
 - STAHLBETONFERTIGTEILDECKE
 - 50mm WÄRMEDÄMMUNG

F=90, U=0,24W/m²K
- 7
 - FENSTER

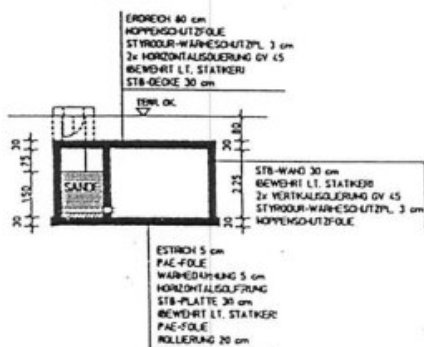
U=1,30W/m²K, Rw=34, g=0,58, z=0,50
- 8
 - 50mm ESTRICH
 - PE-FOLIE
 - 50mm WÄRMEDÄMMUNG
 - HORIZONTALISOLIERUNG
 - STAHLBETONPL. (BEWEHRT LT.STATIK)
 - PE-FOLIE
 - 250mm ROLLIERUNG
- 9
 - INNENPUTZ
 - 250mm BETONWAND
 - VERTIKALISOLIERUNG
 - 50mm WÄRMEDÄMMUNG
 - NOPPENSCHUTZFOLIE

LEGENDE

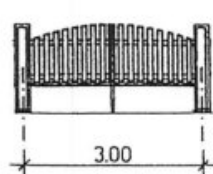
	STAMPF BETON
	BETONZIEGEL
	STAHL BETON
	FERTIGTEILE
	ZIEGEL / KAMIN

MOGLICHE SCHUTZRAUMPLANUNG
M = 1:200

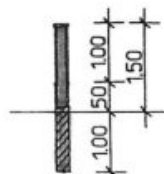
SNITT



EINFRIEDUNG ZUM ÖFFENTL. GUT M = 1:100

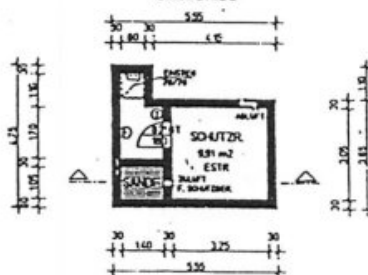


EINFAHRTSTOR



H = 1,50m

GRUNDRISS



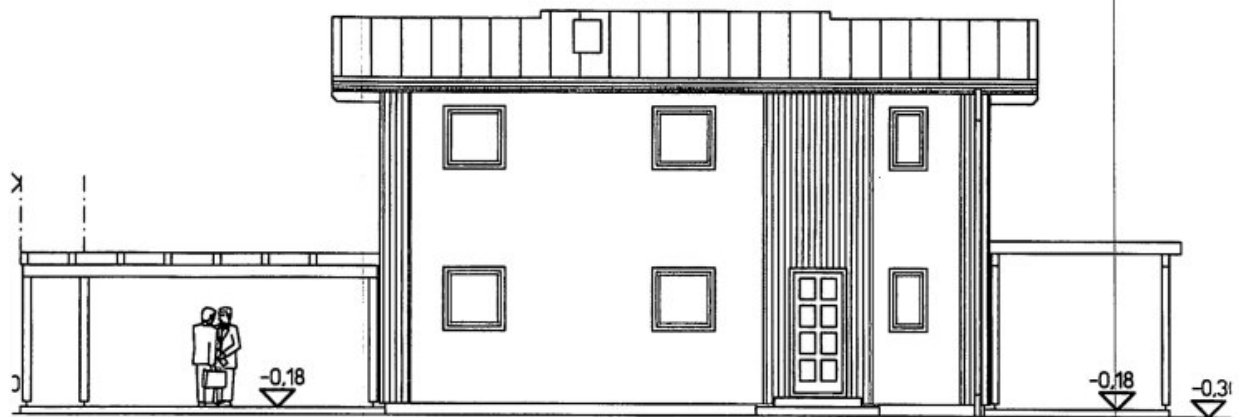
FFOK.EG = 0,00m = 158,98m ÜBER ADRIA NULL

TABELLE		HAUS
VERBAUTE FLÄCHE		99,81m ²
UMBAUTER RAUM		787,58m ²
NUTZFLÄCHEN:	KG	73,80m ²
	EG	83,17m ²
	DG	72,96m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	KG	87,69m ²
	EG	99,81m ²
	DG	91,29m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE		688,00m ²

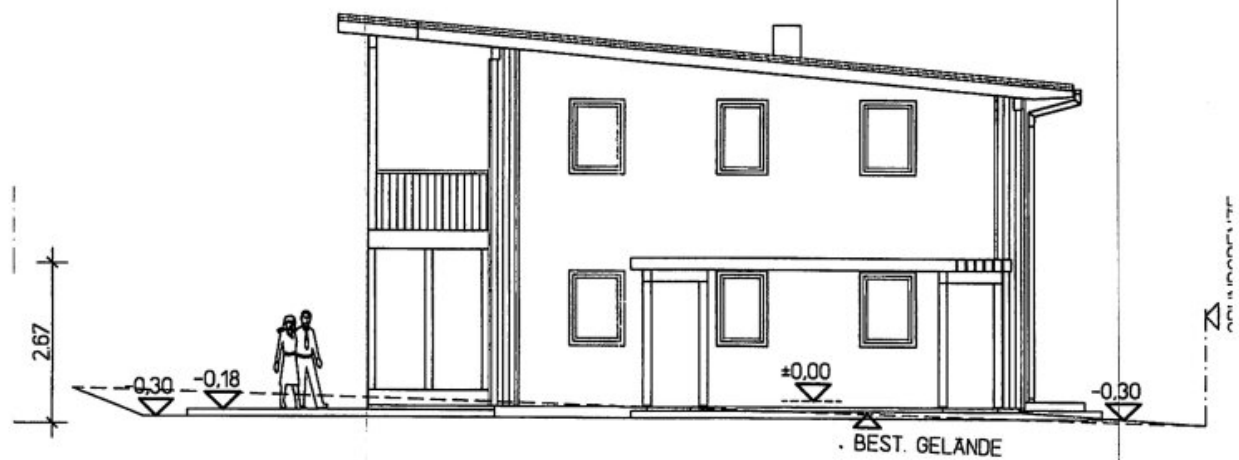
RECHTLICH GESICHERTE GRUNDGRENZEN:

DER PLANVERFASSER HAT MIT ZUSTIMMUNG DES VERMESSUNGSBÜROS DI. WALTER FRANZ, DI. HEINRICH GAENGER, DI. HUBERT LEISSLER in A-2100 KORNEUBURG, JOCHINGERGASSE 1, TEL.: 02262/72927, 02266/62529, 02952/2711 DEN PARZELLIERUNGS-AUSSCHNITTSPPLAN GZ. 14987A VOM 31.03.1999 AUS DEM TEILUNGSPLAN GZ. 14987 VOM 02.03.1999 ALS BESTANDTEIL DER VORLIEGENDEN EINREICHPLANUNG FÜR DEN EINREICHLAGEPLAN IM MASSSTAB 1:500 VERWENDET UND DIE NEUE HAUSITUIERUNG EINGETRAGEN. DER LAGEPLAN BETRIFFT DAS GRUNDSTÜCK NR. 1518/49 IN DER KG. GÄNSERNDORF 06006

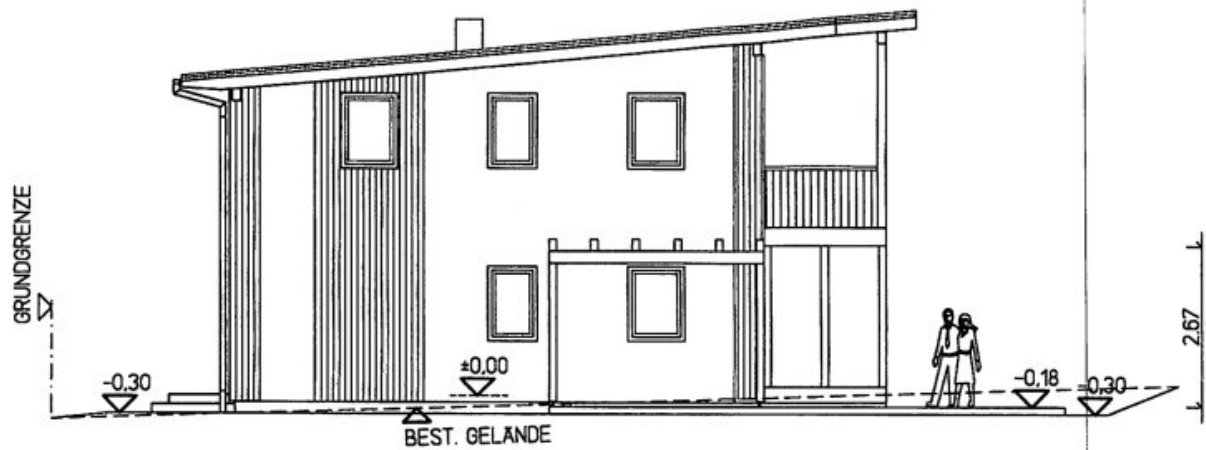
ANSICHT NORD-OST



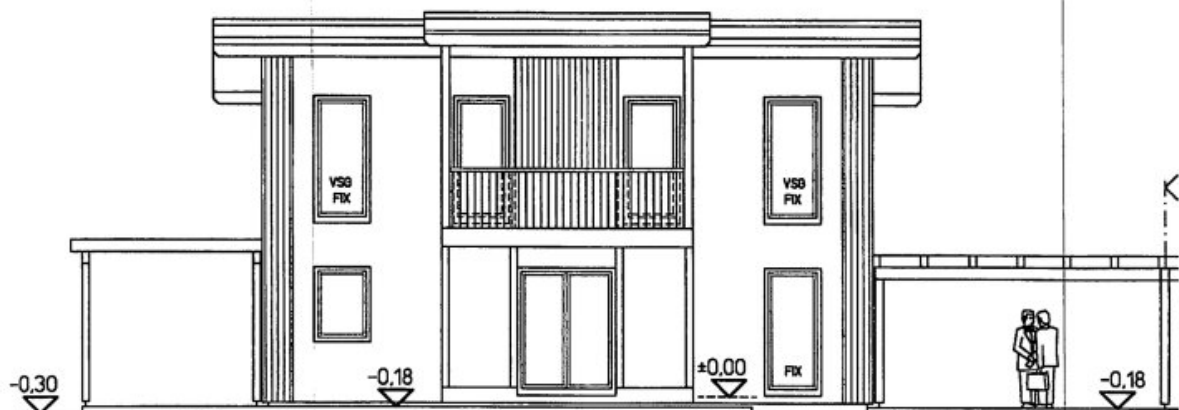
ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SUD-WEST



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Gänserndorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 156 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt fünf hellen und freundlichen Zimmern ist dieses gepflegte Domizil ideal für Familien, Paare oder all jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen wissen.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der offenen Wohnküche begeistern, die den perfekten Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern, während Sie den Blick auf den Garten genießen. Der großzügige Balkon und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden im Freien entspannen oder im eigenen Swimmingpool eine erfrischende Abkühlung finden.

Das Haus verfügt über ein modernes Bad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, sodass Sie sich nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Helle Räume, die mit viel Tageslicht durchflutet werden, und eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Klimaanlage und die Luftwärmepumpe gewährleisten das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima, egal ob im heißen Sommer oder kalten Winter.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus hält in der Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Darüber hinaus befindet sich in der näheren Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ein Kindergarten und eine Schule sind fußläufig erreichbar, und auch ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt. Ideal für Familien mit Kindern, die eine gute Anbindung und eine kindgerechte Umgebung suchen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Zuhause zu finden, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Momente beschert wird. Gänserndorf bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap