

**RESERVIERT! Ein Haus zum Leben: 110m2 Nähe
Gänserndorf - barrierefrei - inkl. Terrasse, Partykeller,
Carport etc.etc.**



Objektnummer: 1609/46961

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Baujahr:	2016
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Nutzfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	130,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	149,00 €
Heizkosten:	136,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

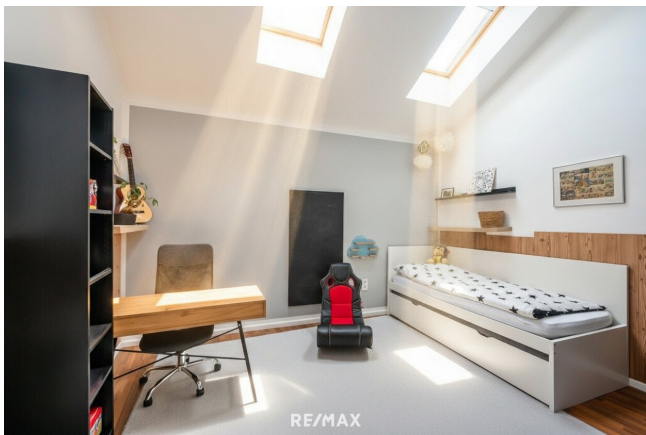


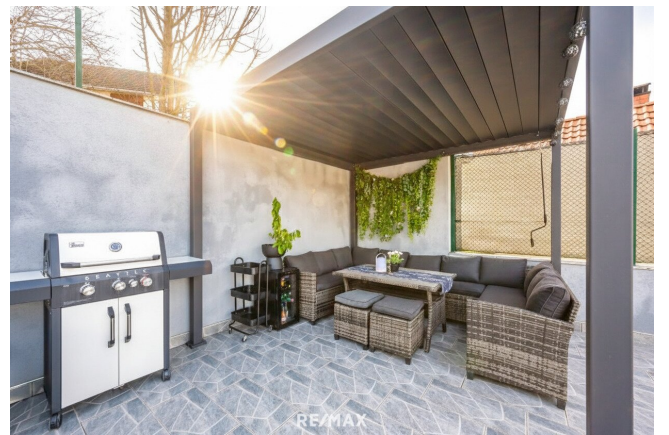
Dr. Brigitte Molnar

















Objektbeschreibung

OPEN HOUSE am 25.3.2025 - bitte reservieren Sie hier Ihren Termin:

<https://www.remax.at/de/im/brigitte-molnar-p329349/1609-46961#terminanfrage-messages>

Für Familien, Weinliebhaber oder Senioren:

Charmantes Familienhaus mit Pergola, Garten und traditionellem Weinkeller in sonniger Ruhelage nahe Gänserndorf

Highlights:

- * für Familien: 3 Zimmer, Garten, Terrasse - Platz zum Grillen, Genießen, Spielen etc.
- * für Weinliebhaber: 100 m² Weinkeller in einer traditionellen Weingegend - für Verkostungen und gesellige Abende
- * für Senioren: Das Haus ist nahezu barrierefrei (3 Stufen, die leicht zu einer Rampe umgebaut werden können)

Dieses liebevoll ausgestattete Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders **ruhigen und sonnigen Wohnlage** in der beliebten Region rund um Gänserndorf – einer Gegend mit gewachsener Wohnqualität und traditioneller Weinbaukultur.

Auf einem **Grundstück von knapp 300 m²** bietet das Haus eine **Wohnfläche von ca. 110 m²** sowie einen **ca. 130 m² großen Garten**, der zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien eröffnet.

Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, von dem aus der zentrale Wohnbereich zugänglich ist.

Der **offene Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche** bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch Helligkeit, eine angenehme Raumwirkung sowie einen **hochwertigen, neu verlegten Parkettboden**.

Die **EWE-Küche** ist funktional und hochwertig ausgestattet und verfügt über eine **Holzarbeitsplatte, Induktionskochfeld** sowie Markengeräte von Bosch und Siemens.

Das Haus verfügt über insgesamt **drei Schlafzimmer**:

- zwei gemütliche **Kinderzimmer**,
- sowie ein **Master-Bedroom mit Blick in den Garten** und angeschlossenem **Schrankraum**.

Das **Badezimmer** ist komfortabel ausgestattet mit **Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken** sowie einem **Waschmaschinenanschluss**.

Ein besonderes architektonisches Detail sind die **großzügigen Raumhöhen**:

- in mehreren Wohnräumen **ca. 2,60 m**,
- in zwei Schlafzimmern sogar **beeindruckende 3,70 m**, was ein besonders luftiges Raumgefühl schafft.

Das Haus ist zudem **barrierefrei bzw. seniorenfreundlich gestaltet**.

Garten, Terrasse und Pergola – Wohnen im Freien

Der **ca. 130 m² große Garten** lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Verschiedene Sitzbereiche ermöglichen es, je nach Tageszeit Sonne oder Schatten zu genießen.

Die **Pergola mit Terrasse** schafft einen idealen Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Grillabende oder gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden.

Für komfortables Parken steht ein **Carport** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Traditioneller Weinkeller

Ein echtes Liebhaber-Detail ist der **traditionelle Weinkeller mit insgesamt rund 100 m² Fläche**, aufgeteilt in **zwei Kellerbereiche zu jeweils etwa 50 m²**.

In einer Region, die von Weinbau und Kellertradition geprägt ist, bietet dieser Bereich ideale Voraussetzungen für **Weinlagerung, Verkostungen oder gesellige Abende**.

Zusätzlich steht ein **ca. 20 m² großer Partykeller** zur Verfügung – perfekt für Feiern, Hobby oder gemütliche Zusammenkünfte.

Energieeffiziente Bauweise & technische Ausstattung

Die Immobilie überzeugt auch durch ihre **hochwertige und energieeffiziente Bausubstanz**:

- massive **ca. 70 cm starke Außenwände**, die im Winter Wärme speichern und im Sommer angenehm kühl halten
- **gedämmte Räume von oben und unten**
- **keine bekannten Wasserschäden**

Weitere Ausstattungsdetails:

- **Photovoltaikanlage** mit einer Jahresproduktion von ca. **8.000 kWh**
- **Gastherme aus 2019**, regelmäßig gewartet
- **Außenjalousien**, teilweise elektrisch
- **Laminat- und Fliesenböden** in den Nebenräumen
- **Parkettboden** im Wohn-Essbereich

Im Zuge der **Neuerrichtung des Hauses im Jahr 2016** wurde auch ein **Elektrobefund erstellt**, der dem neuen Eigentümer bei der Übergabe ausgehändigt wird.

Eine **ausführliche Baubeschreibung** ist auf Anfrage verfügbar.

Fazit

Dieses Haus verbindet **modernen Wohnkomfort, großzügige Raumhöhen, energieeffiziente Bauweise und traditionelle Weinbaukultur** zu einem besonderen Zuhause.

Ein ideales Objekt für Familien oder Genießer, die **Ruhe, Gartenleben und ein Stück regionaler Tradition** miteinander verbinden möchten.

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 <1.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap