

Charmante Villa mit weitläufigem Garten, Wintergarten & vielseitigen Wohnbereichen



Charmante Villa mit weitläufigem Garten, Wintergarten & vielseitigen Wohnbereichen by Lifestyle Properties

Objektnummer: 5250

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1901
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	207,35 m ²
Nutzfläche:	347,20 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	836,00 m ²
Keller:	24,05 m ²
Heizwärmebedarf:	G 267,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Heizkosten:	230,84 €
USt.:	46,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth



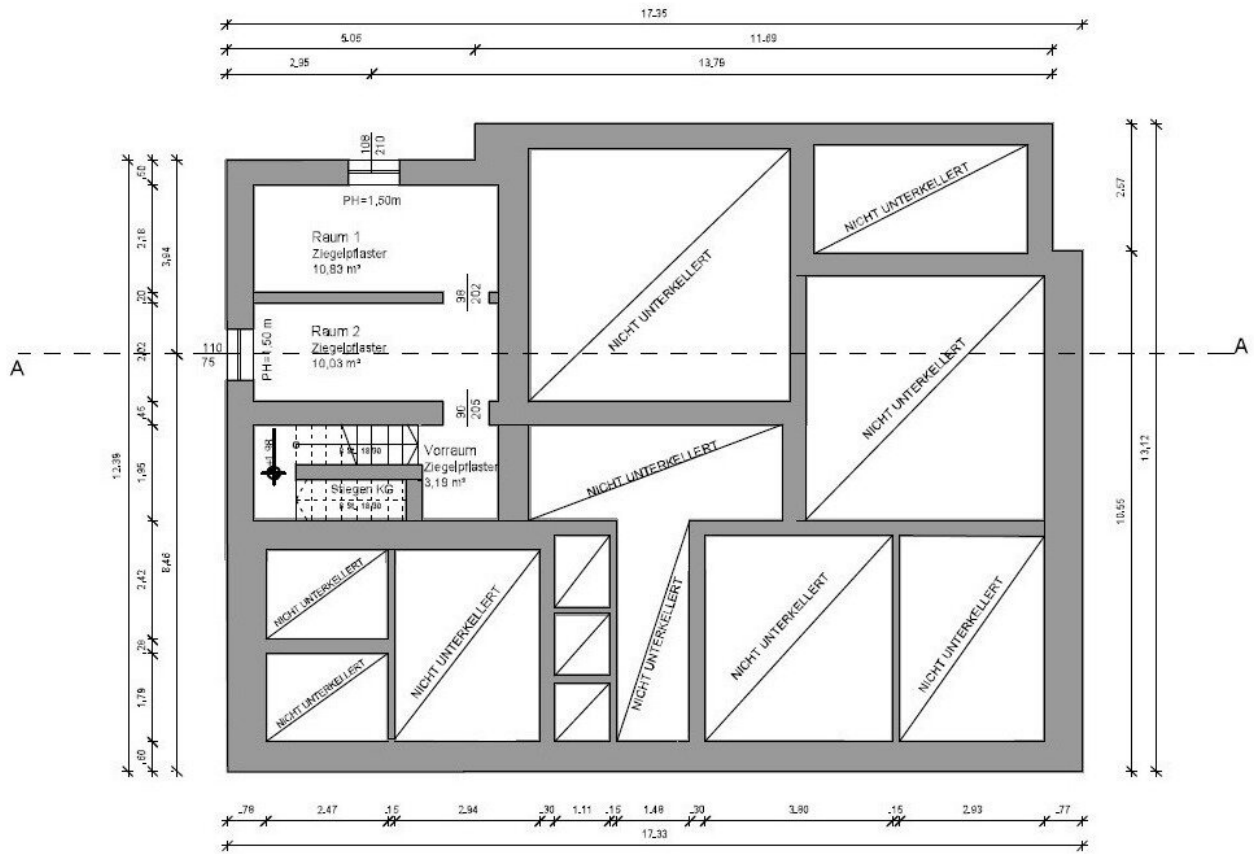




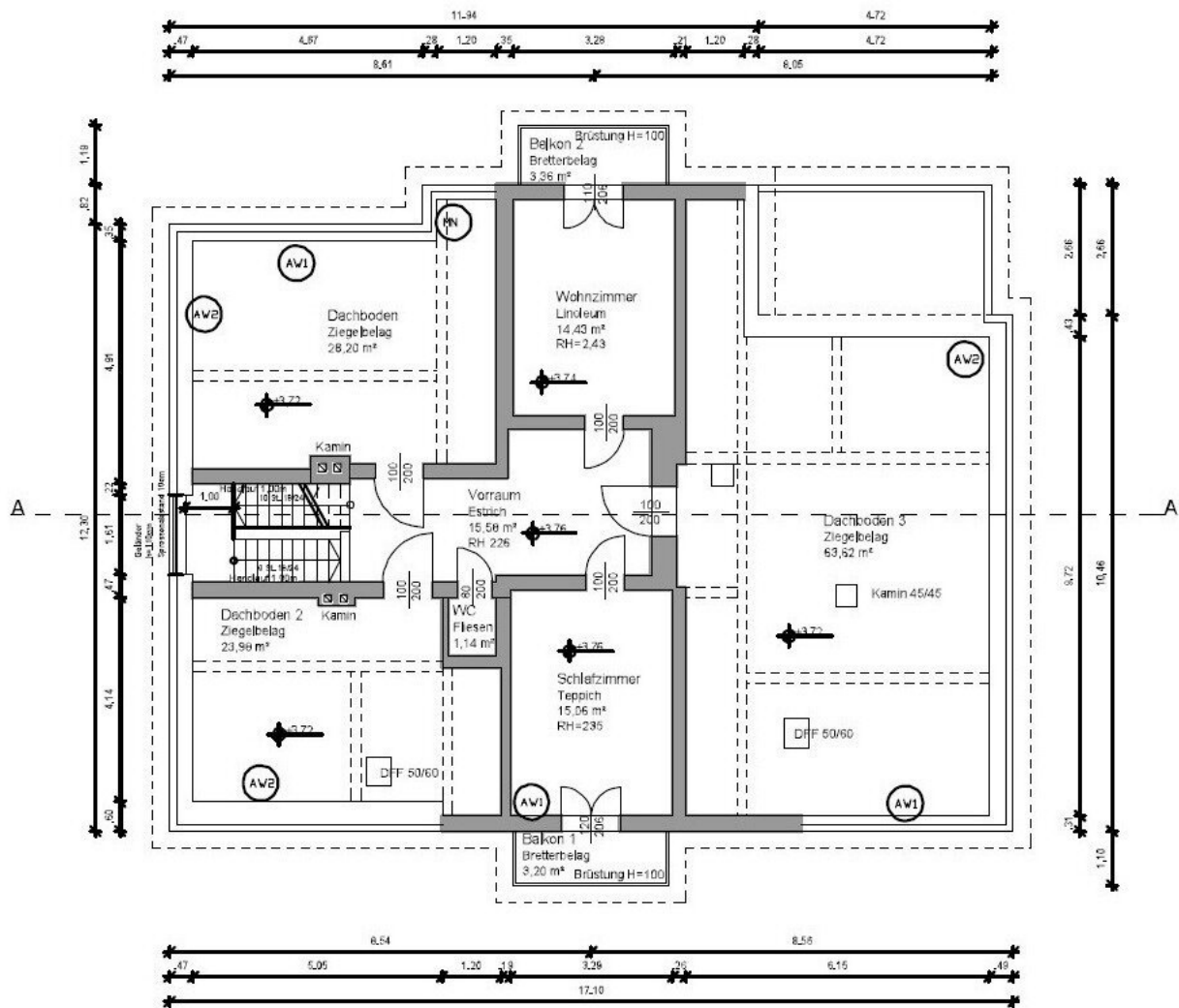




KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 8-Zimmer Villa in Gänserndorf.

Schon beim Betreten dieser Villa eröffnet sich ein durchdachtes Raumgefüge, das Großzügigkeit, Funktionalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf elegante Weise vereint. Das mit Dekoelementen verzierte Haus, welches 1901 erbaut wurde, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 207 m² und einer Gesamtnutzfläche von unglaublichen ca. 347 m², welche sich auf ein Keller-, Erd- und Obergeschoss aufteilen. Ein außergewöhnliches Potenzial bietet der Dachbodenbereich mit insgesamt drei Räumen: ca. 63,6 m², ca. 24 m² und ca. 28 m². Diese Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von großzügigem Stauraum bis hin zu Ausbaureserven. Zusätzlich ist ein Teil des Hauses unterkellert. Zwei Kellerräume mit ca. 10 m² und 11 m² eignen sich ideal als Weinkeller, Lagerflächen oder Hobbyräume.

Der Eingangsbereich führt in einen verfliesen Vorraum mit rund 6 m², der einen ersten Eindruck der klar strukturierten Architektur vermittelt. Rechterhand befindet sich unmittelbar das etwa 16 m² große Kinderzimmer, während linkerhand eine praktische Abstellkammer mit ca. 1,3 m² zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier gelangt man in einen zentralen, rund 15 m² großen Vorraum, der als verbindendes Element sämtliche Räume des Erdgeschosses erschließt. Das Raumangebot im Erdgeschoss überzeugt durch seine Vielfalt: Ein gemütliches Esszimmer mit ca. 12,3 m² bildet gemeinsam mit der angrenzenden, rund 5 m² großen Küche einen funktionalen und dennoch einladenden Wohnbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit etwa 4 m². Vis-à-vis eröffnet sich das großzügige Schlafzimmer mit knapp 22 m², das viel Raum für Ruhe und Rückzug bietet. Das beeindruckende Wohnzimmer mit rund 30 m² bildet das Herzstück des Hauses – lichtdurchflutet und ideal für repräsentatives Wohnen. Ein besonderes Highlight ist das rund 25 m² große Büro, welches sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Vorraum aus begehbar ist – ideal für Homeoffice, Atelier oder separate Gästebereiche. Von hier aus erschließt sich ein weiteres Kabinett mit etwa 12 m². Direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich befindet sich zudem die rund 10 m² große Veranda bzw. der Wintergarten – ein wunderbarer Ort, um zu jeder Jahreszeit den Blick ins Grüne zu genießen. Der Garten umschließt das gesamte Haus und schafft eine private, grüne Oase mit

vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Garagen/Stauräume mit ca. 16 m² und ca. 60 m² runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Über die vom Vorraum aus erreichbare Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, welches zusätzliche, flexibel nutzbare Flächen bietet: Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer mit ca. 15 m², ein zusätzliches Wohnzimmer mit rund 14 m² sowie ein separates WC. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer verfügen über jeweils einen Balkon mit etwa 3 m² – perfekt für ruhige Momente im Freien.

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage in Gänserndorf und vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Gänserndorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Umland von Wien und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Leben und urbaner Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung: Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität im Alltag. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem großartigen Haus.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap