

## **Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten in Ruhelage**



**Objektnummer: 4152**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1885
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,50
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Budin**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



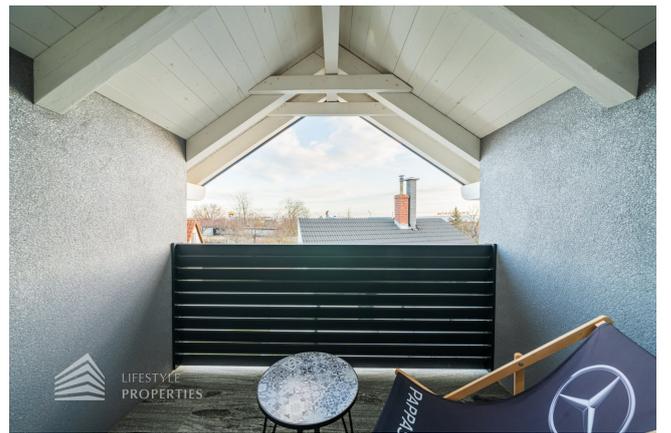














 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



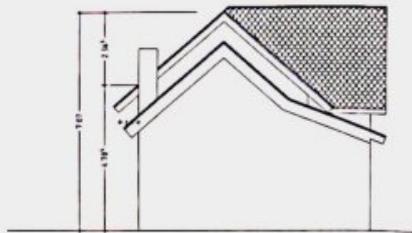
 LIFESTYLE  
PROPERTIES







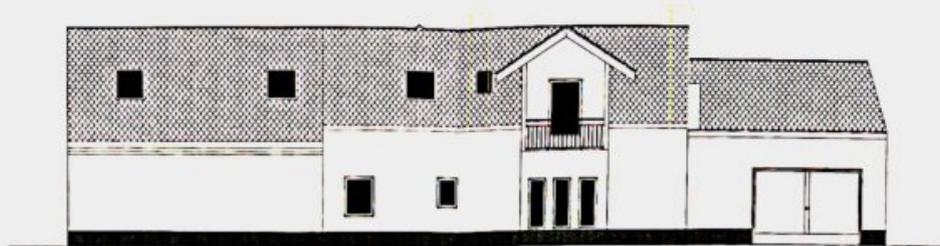
SEITENANSICHT NORDEN



SEITENANSICHT SUDEN



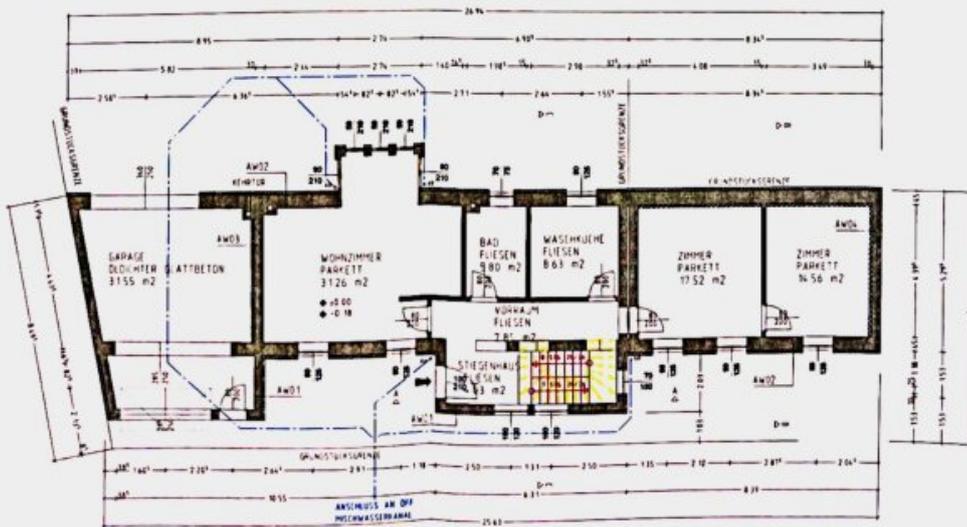
ANSICHT INNENHOF

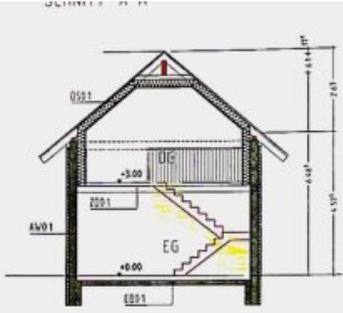


ANSICHT STRASSE

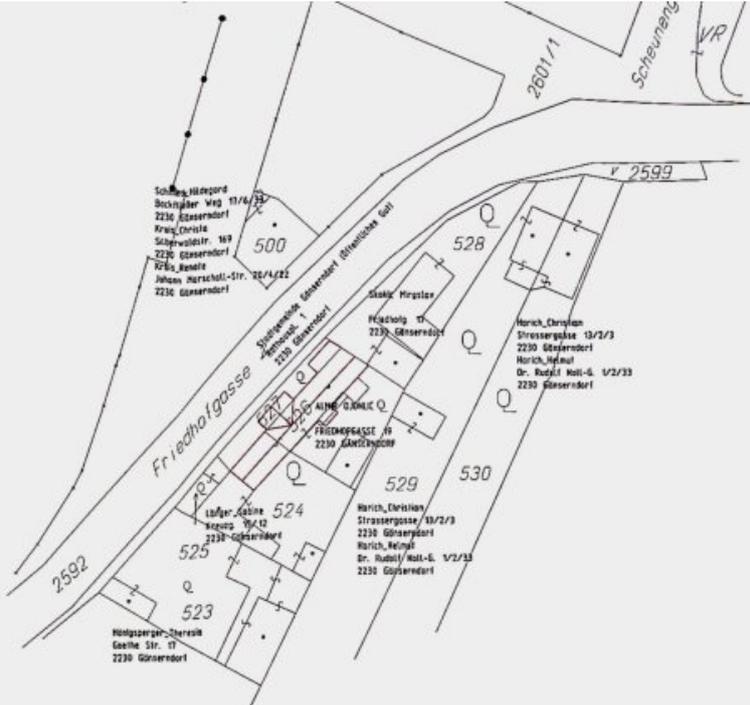


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

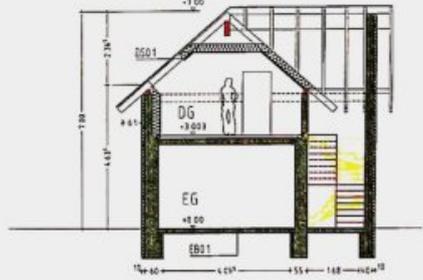
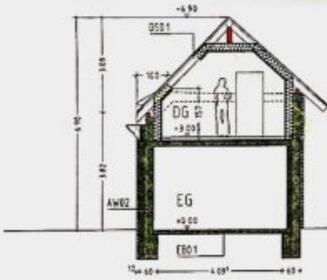




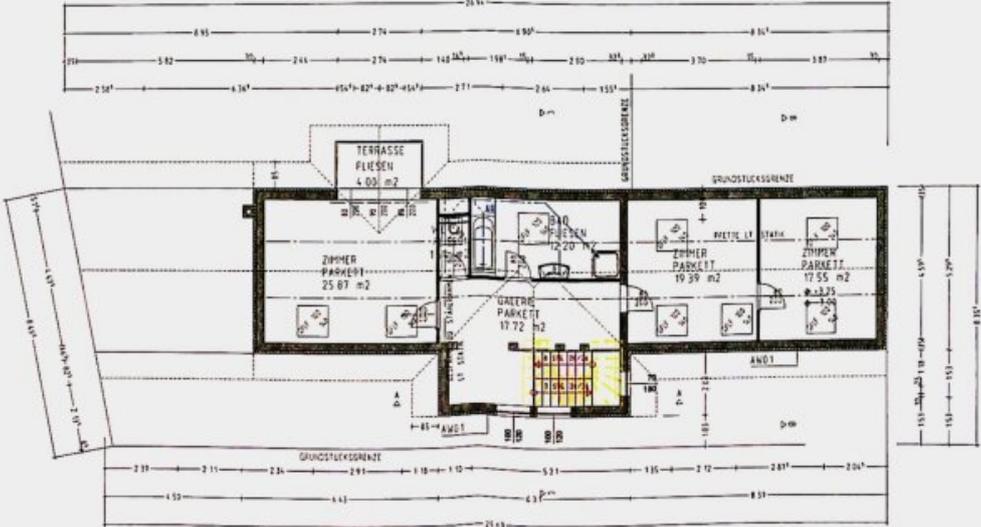
SCHNITT B-B



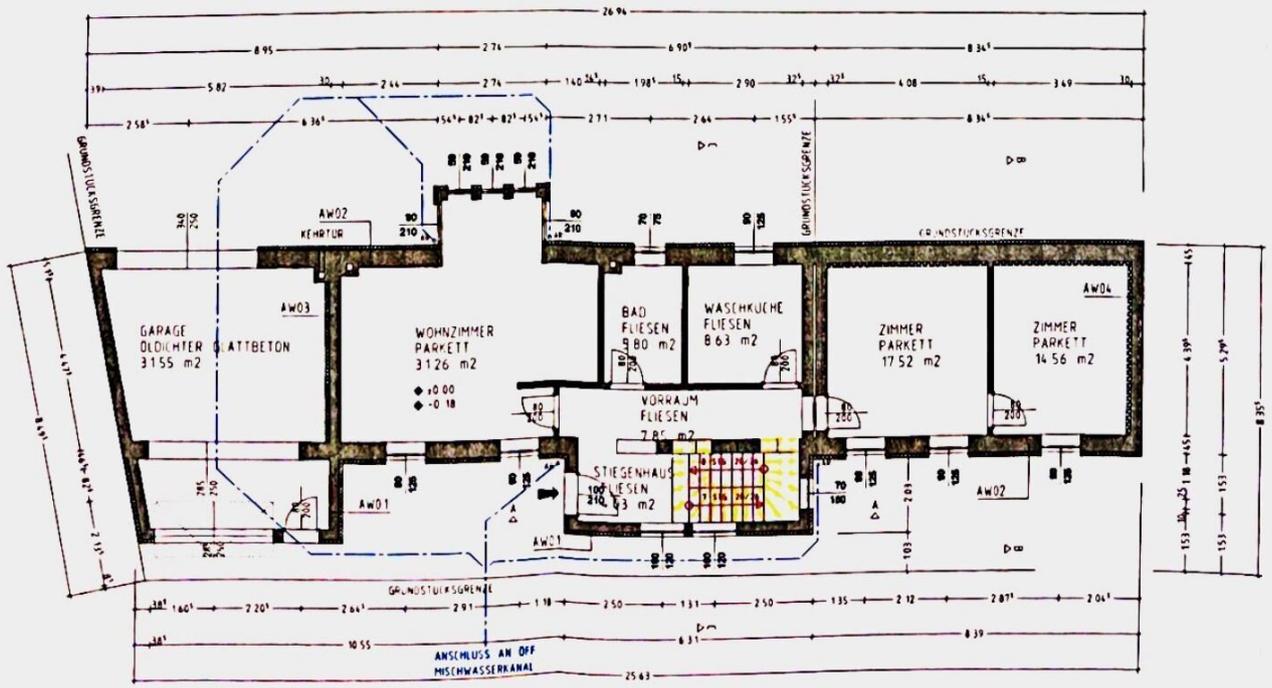
SCHNITT C-C



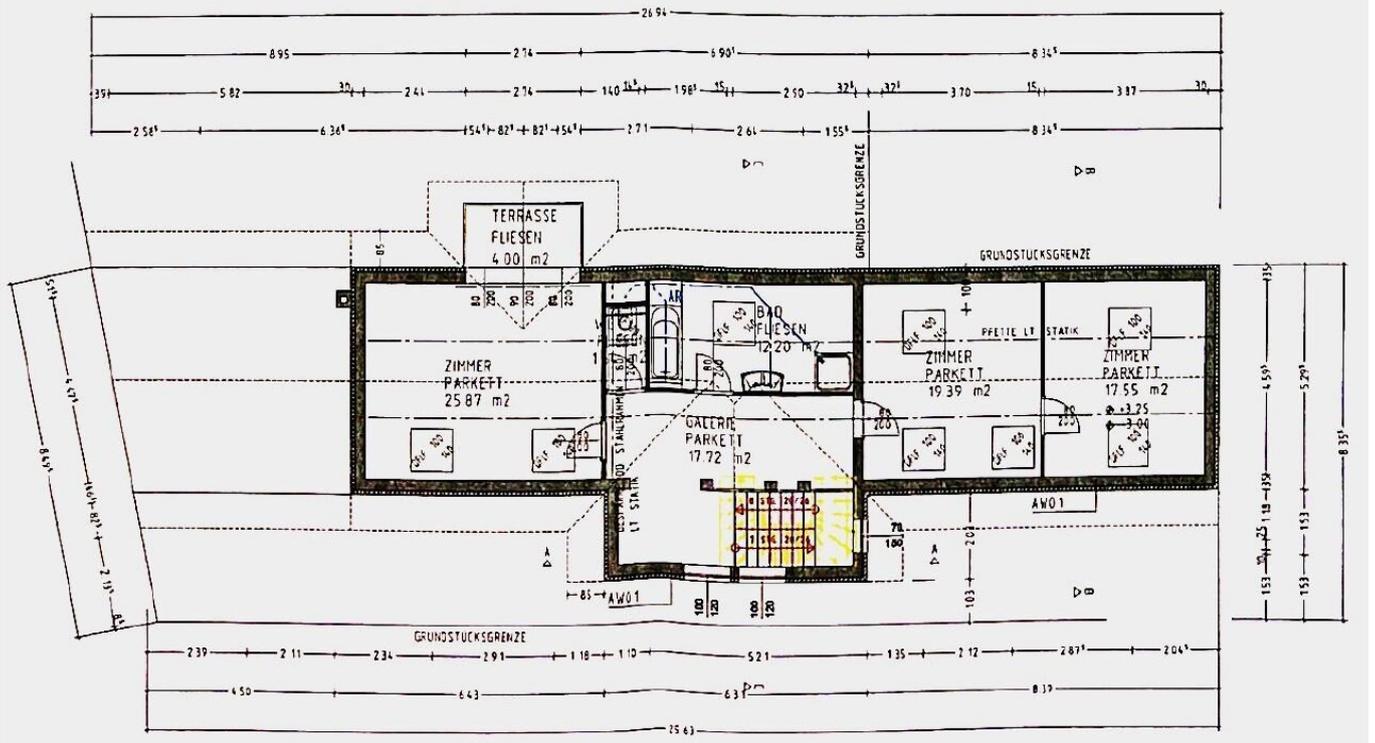
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



## 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 ein modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten im wunderschönen Gänserndorf, Niederösterreich.

Diese einzigartige Immobilie liegt auf einem ca. 384 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer idyllischen Wohnsiedlung. Das Haus wurde 1885 erbaut. 2003 wurde es dann um ein Stockwerk erweitert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, vier Zimmer, zwei Bäder, eine Waschküche, sowie eine Galerie. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine großzügige Garage mit ca. 32 m<sup>2</sup> und einer ca. 4 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Die Haupträume der Immobilie sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, die Nassräume wurden verfließt. Beheizt wird die Immobilie mittels eines Palletsofen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Vorraum, welcher Sie zentral in alle Räumlichkeiten der unteren Etage führt. Linkerhand befindet sich das helle knapp 31 m<sup>2</sup> geräumige Wohnzimmer mit offen gestalteter Wohnküche. Die geschickte Raumplanung schafft einen getrennten Wohn- und Essbereich. Über die nach außen ragende Nische gelangen Sie in den schönen Garten, welcher sich optimal zum Entspannen an der frischen Luft anbietet. Der Garten ist von Mauern umgeben, welche viel Privatsphäre schaffen. Gegenüber des Eingangsbereichs befindet sich das Bad, welches mit einer Eckbadewanne und Toilette ausgestattet ist, und die Waschküche. Rechterhand liegen die beiden weiteren Räumlichkeiten mit Größen von ca. 18 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in den ersten Stock, wo Sie eine ca. 18 m<sup>2</sup> große Galerie begrüßt. Linkerhand befindet sich das größte Zimmer der Etage. Mit knapp 26 m<sup>2</sup>, einer ca. 4 m<sup>2</sup> großen Terrasse und den Dachschrägenfenstern überzeugt dieser Raum mit viel Licht. Von der Galerie aus gelangen Sie ebenso in das helle und geräumige Badezimmer, welches sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche hat. Das WC dieser Etage ist separat und befindet sich linkerhand vom Badezimmer. Ein weiterer großer Raum, welcher aus zwei Zimmern zusammengeführt wurde, eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Wohnzimmer der Etage.

Die Lage und die Infrastruktur der Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. Sie befindet sich in einer idyllischen Ruhelage umgeben von traumhafter Natur. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Restaurants, Banken, Ärzte sowie Schulen, sind nach nur wenigen Autominuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Busse und Züge gewährleistet. Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in weniger als 25 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposee an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie.

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

Frau Isabella Budin

national - Tel: [0664 510 60 16](tel:06645106016)

international - Tel: [+43 664 510 60 16](tel:+436645106016)

e-mail: [budin@lifestyle-properties.at](mailto:budin@lifestyle-properties.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap