

**!!!Preisreduktion!!! Gestalten, genießen und ankommen –
Ihr charmantes Einfamilienhaus**



1759496832948

Objektnummer: 141/82039

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf-Süd
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 487,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,81
Kaufpreis:	333.333,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilien treuhand

T +4318949749659

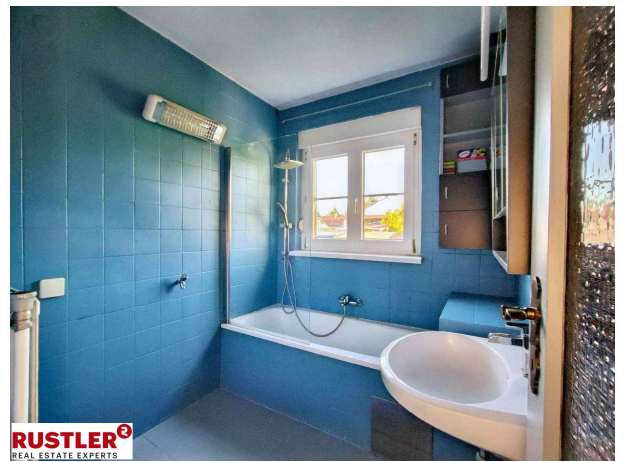
H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







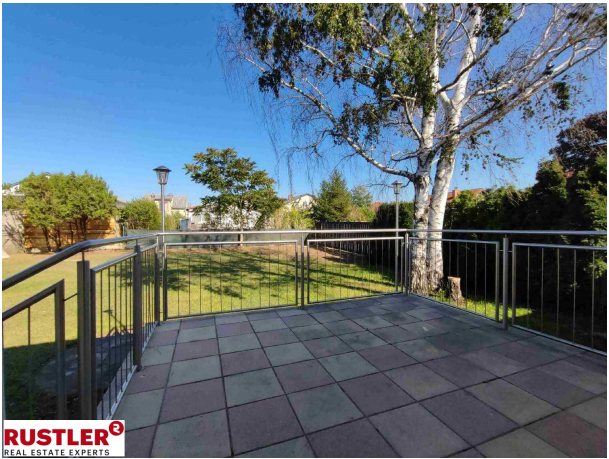




RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS









Bad	4,48 m ²
Küche	6,94 m ²
WC	0,86 m ²
Vorzimmer	10,50 m ²
Kabinett	11,75 m ²
Schlafzimmer	13,54 m ²
Wohnzimmer	25,13 m ²
Terrasse	11,90 m ²
Terrasse	14,00 m ²
Garage	18,07 m ²
Gesamt	117,17m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr **1966** bietet mit rund **73 m² Wohnfläche, drei Zimmern** und einem **613 m² großen Grundstück** die ideale Basis für Paare oder kleine Familien, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. **Wohnbereich & Ausstattung** Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem **Rosenstrauch** empfangen, von dem aus man auf den sonnigen **Wintergarten** blickt. Dieser bietet zusätzlich innenliegende Verschattungsmöglichkeiten. Vom Wintergarten gelangt man direkt in den zentralen Vorraum, der Zugang zu allen Räumen des Hauses bietet: dem **Wohnzimmer** mit **Ausgang zur Terrasse**, der **Küche** mit **Blick in den Garten** sowie den beiden straßenseitigen Schlafzimmern. Die getrennten Nassräume – beide mit Fenster – sorgen für zusätzlichen Komfort. Beheizt wird das Haus über einen **Hoval VarioLyt-Heizkessel**, der sowohl mit festen Brennstoffen als auch – wie aktuell – mit Öl betrieben werden kann. Die Heizanlage wird **jährlich serviciert**. Die Elektrik wurde vor ca. **drei Jahren** ebenfalls **überprüft** (Prüfbefund vorhanden). Im selben Zeitraum wurde das Haus innen renoviert. Insgesamt bietet das Objekt eine gute Basis für **individuellen Gestaltungsspielraum** und weitere Modernisierungen. **Garten & Zusatzräume** Der Garten überzeugt durch seine Größe. Zwei ältere **Birkenbäume** und die **große Terrasse**, mit Edelstahlgeländer, bieten das passende **Ambiente** für gesellige Abende mit Ihren Liebsten. Vor kurzem wurden die **Thujen entfernt**, wodurch der Garten an **Offenheit und Tiefe** gewonnen hat und den neuen Eigentümern noch mehr Gestaltungsspielraum bietet. Eine Gartenhütte schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte. Das Haus ist **teilunterkellert** und der Keller beinhaltet den **Hausbrunnen** für die Gartenbewässerung, den Heizraum sowie einen **Hobbyraum mit Fenster**. Ein großzügiger **Carport** sowie eine **Garage** bieten Platz für Fahrzeuge oder eine kleine Werkstatt. **Lage & Infrastruktur** Die Lage in **Gänserndorf-Süd** vereint ländlichen Charme in ruhigen, gewachsenen Siedlungsstraßen mit guter Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Kindergarten, Volksschule und ein moderner SPAR-Markt befinden sich direkt an der Oed-Aigenstraße. Ebenso gibt es auf der Oed-Aigenstraße sowie in den Seitenstraßen mehrere Bushaltestellen mit den Linien **521, 523, 524** und **551**, die eine schnelle Verbindung zum **Bahnhof Strasshof, Silberwald oder Gänserndorf** sowie ins **Stadtzentrum von Gänserndorf** ermöglichen.