

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



1759496832948

Objektnummer: 141/82039

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

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 Immobilientreuhand

T +4318949749659
H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel





RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



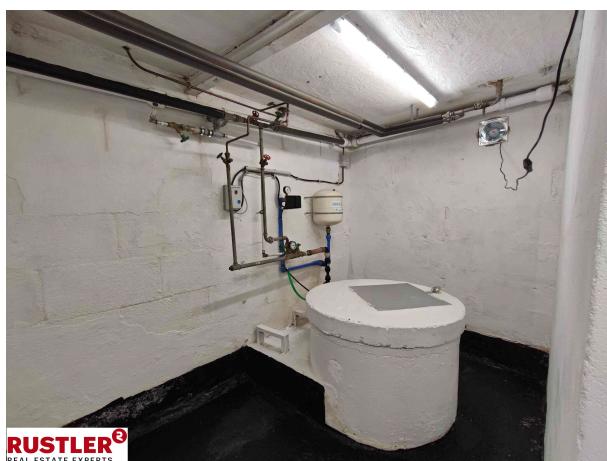
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS







RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
 REAL ESTATE EXPERTS



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 & Zusaträume 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.