!!!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:1966Möbliert:TeilWohnfläche:73,20 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Terrassen: 1
Heizwärmebedarf: 1
G 487,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: G 5,81

Kaufpreis: 333.333,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner



Michael Kadlec

Rustler Immobilientreuhand

T +4318949749 659 H +4367683434659

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















































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
Тептавзе	11,90 m ²
Тептаssе	14,00 m ²
Garage	18,07 m ²
Gesamt	117,17m ²

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.