

## "Traum-Liegenschaft - in Gänserndorf-Weikendorf"



1 Liegenschaft bei Gänserndorf

**Objektnummer: 1626\_26879**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	542.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Babitsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien







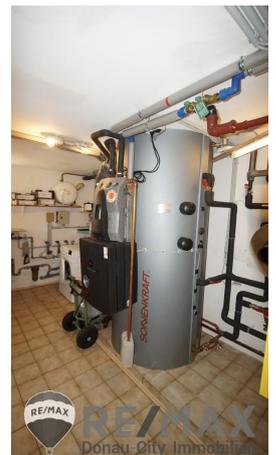
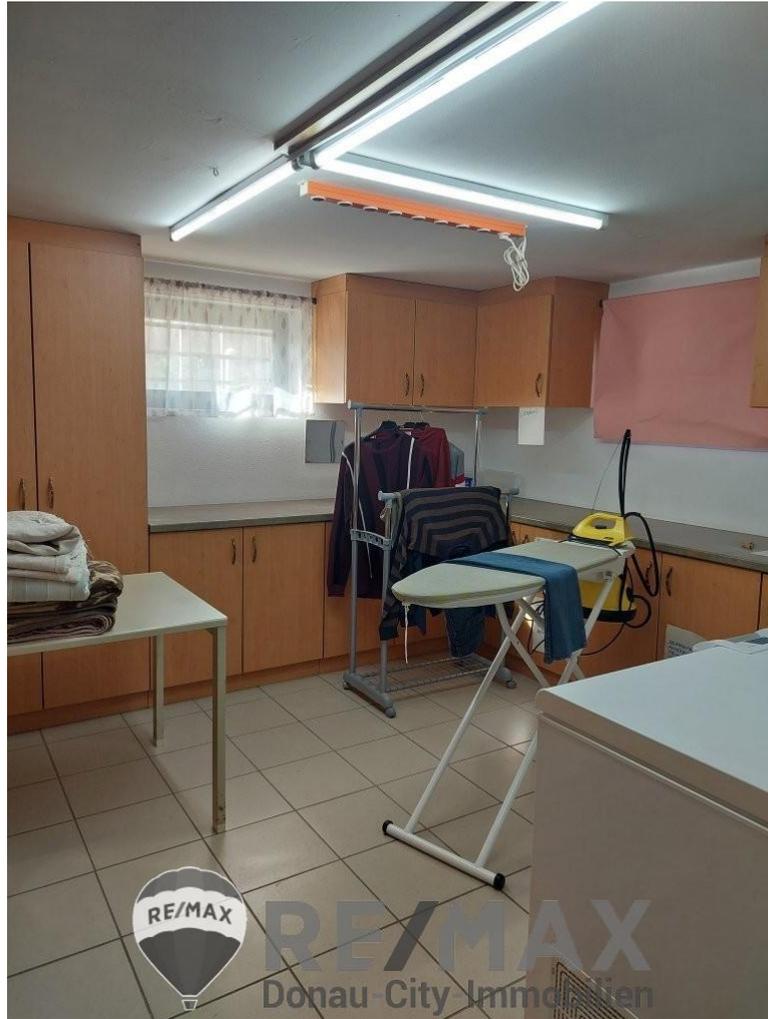




















- LEGENDE**
- 01 Vorraum - 10,80 m<sup>2</sup>
  - 02 Gästezimmer
  - 03 Abstellraum/Lager
  - 04 Billardzimmer - 18,94 m<sup>2</sup>
  - 05 Heizraum - 11,15 m<sup>2</sup>
  - 06 Bad/Sauna - 27,26 m<sup>2</sup>
  - 07 Waschen/Bügelraum - 16,40 m<sup>2</sup>
  - 08 Keller - 8,41 m<sup>2</sup>



- LEGENDE**
- 01 Küche - 12,60 m<sup>2</sup>
  - 02 Esszimmer - 17,22 m<sup>2</sup>
  - 03 Wohnzimmer - 26,95 m<sup>2</sup>
  - 04 Zimmer - 15,75 m<sup>2</sup>
  - 05 Bad - 5,04 m<sup>2</sup>
  - 06 WC - 1,65 m<sup>2</sup>
  - 07 Diele - 13,40 m<sup>2</sup>
  - 08 Vorraum - 8,50 m<sup>2</sup>
  - 09 Zimmer - 14,00 m<sup>2</sup>
  - 10 Garage - 27,30 m<sup>2</sup>
  - 11 überdachte Vorplatz
  - 12 Terrasse

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 Haushalts-/Eigentümerversicherung  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

### "Traum-Liegenschaft in Weikendorf bei Gänserndorf"

Bei diesem wunderschönen und großzügig gestalteten Wohnhaus mit Carport, Garage, Terrasse und großem Garten schlägt bestimmt auch Ihr Herz höher! Es könnte das neue Traumdomizil für Ihre ganze Familie werden!

Alles hochwertig und ständig modernisiert und adaptiert - mit modernster Technologie ausgestattet - Photovoltaik-Anlage am Dach (13 kW Peak) und Luft-Wärmepumpe (IDM) für Heizung und Warmwasser sowie Fußbodenheizung in allen Wohnebenen ist das Haus top-ausgestattet!

Der solide Brix-Zaun, Videoüberwachung des gesamten Außenbereichs und die Alarmanlage lassen bereits eine hochwertige Ausstattung des gesamten Hauses mit allerlei Upgrades vermuten. Die gepflasterte Einfahrt führt zum Carport, welches wie ein hochgebautes Vorhaus inklusive Werkstatt und anschließender Garage gebaut wurde. Man betritt also trockenen Fußes das Wohnhaus vom Carport mit Stiegenaufgang zum Entrée und gelangt in den großzügig gestalteten Vorraum mit Garderobe und Kästen mit viel Stauraum. Nebenan befindet sich die hochwertig ausgestattete Küche mit Einbaumöbeln, Ablagen, Oberschränken und allen Küchengeräten und einem großen Fenster zum seitlichen Garten nach Osten. Das offen gestaltete Wohn-Esszimmer bietet Platz für die ganze Familie und Gäste und die bodenlangen Fenster mit Terrassenzugang lassen viel Sonne in den Raum. Der Kamin sorgt für Gemütlichkeit im Winter und die Echtholzeinrichtung ist gediegen und wohnlich. Auf die erhöht gebaute Terrasse mit Gartenblick passen Sonnenliegen und ein Gartentisch mit Sitzgelegenheiten.

Das eine Schlafzimmer ist nach Westen ausgerichtet und das andere Zimmer nach Osten mit Erker und ist als Büroraum eingerichtet. Der riesige Dachboden mit massivem Holzdachstuhl und mehreren Fenstern kann noch komplett ausgebaut werden als Wohnraum mit mehreren Zimmern.

Im Untergeschoß befindet sich ein traumhafter Wellnessbereich mit Dampfdusche, Whirlpool und eine Infrarotkabine. Ein weiterer Raum mit Toilette, Dusche und Waschbecken, sowie Waschmaschine und Trockner und das angrenzende Bügelzimmer mit viel Stauraum stehen zur Verfügung. Ein Gästezimmer, natürlich auch als Kinderzimmer geeignet, mit angrenzendem Magazinraum komplettieren diesen Abschnitt. Nebenan ist das Billardzimmer welches ebenso mit Tageslichtfenstern versehen ist. Im Technikraum befindet sich die Heizung und Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wärmepumpe und Solartechnik. Auch eine BWT Wasseraufbereitungsanlage befindet sich im Haus.

Der 18.000 l fassende Regentank im Garten vergraben dient für die Bewässerung und die Beete und Obstbäume sind des Gärtners Stolz! Hier kann man das Leben genießen! Ca. 3-4 Mal pro Tag fährt ein Zug vorbei, aber dies ist kein wirklicher Störfaktor, weil nur eine Nebenbahn.

Gänserndorf Stadt erreicht man in ca. 3 Minuten mit dem Auto oder man nimmt den Bus bis zum Bahnhof in Gänserndorf, wo man in 20 Min. in Wien ankommt. Gänserndorf ist eine schöne Stadt im Weinviertel, wo man alles bekommt, was man zum Leben so braucht inkl.

Ärzte, Schulen, Restaurants, Fitness, Supermärkte, Geschäfte, Rathaus und vieles mehr!  
Kommen Sie vorbei - es lohnt sich!

**Preis: € 542.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 85.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebed  
wärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz 1.09  
Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz