

**Großzügiges Haus mit vielen Möglichkeiten – wohnen,
leben, genießen!**



Drohnenfoto

Objektnummer: 3118_650

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf Süd
Baujahr:	ca. 1978
Wohnfläche:	207,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	490.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

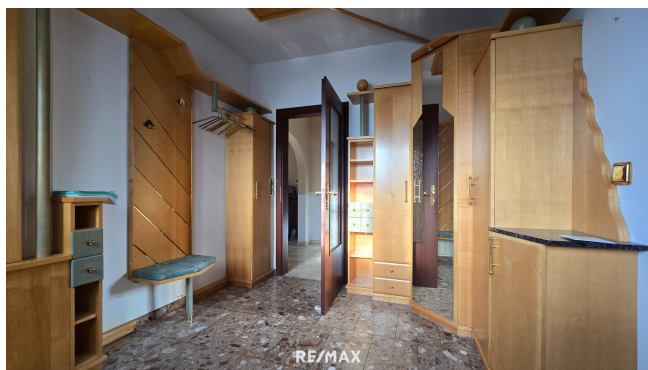
Ihr Ansprechpartner



Nicole Straub

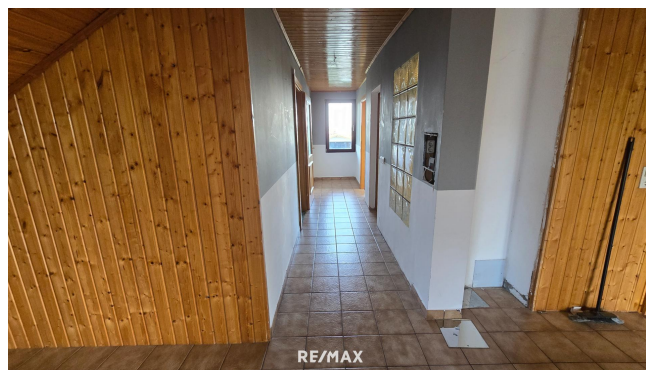
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf





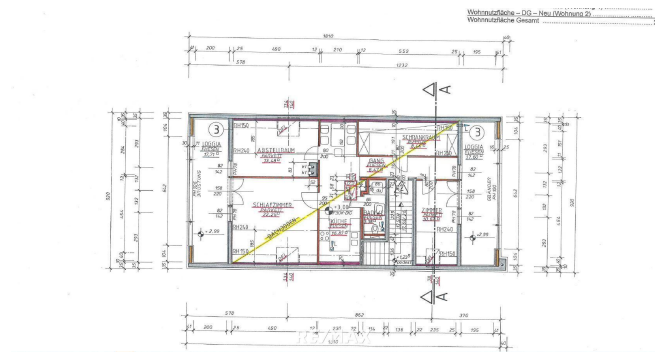
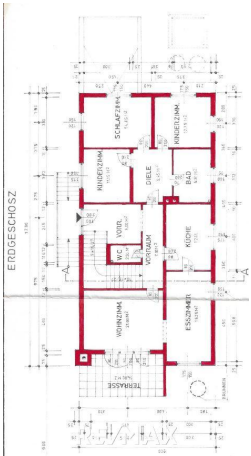




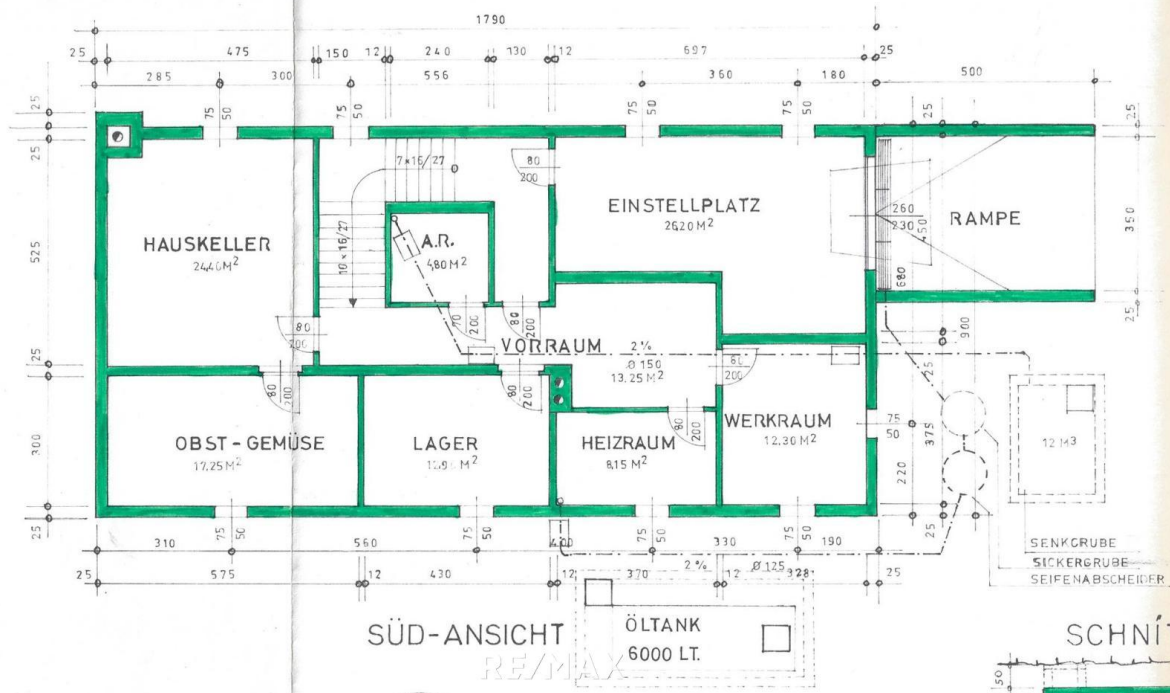








KELLER



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der Raum für Träume bietet und in dem sich Ihre Familie vom ersten Tag an wohlfühlen wird! Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von 207 m², ein sonniges Grundstück mit 759 m² sowie durchdachte Ausstattungsdetails, die keine Wünsche offen lassen.

Ob große Familie, Mehrgenerationenhaushalt oder einfach nur der Wunsch nach viel Platz: Dieses Haus erfüllt vielfältige Wohnbedürfnisse. Die großzügige Raumaufteilung lässt Spielraum für individuelle Gestaltung und bietet gleichzeitig ein behagliches Zuhause mit viel Licht und Lebensqualität.

Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 207 m²

Grundstücksgröße: 759 m²

Zimmer:. 8 (ideal für Familien, Homeoffice oder Hobbys)

Bäder/WCs: 2 Bäder, 3 WCs

überdachte Terrasse: ca. 14,80 m² – perfekt für sonnige Nachmittage & Grillabende

Keller: Vollunterkellert, ca. 119 m² – Stauraum, Hobbyraum, Fitness oder Werkstatt

Garage + Carport: Platz für mehrere Fahrzeuge – sogar für zwei Haushalte

Heizung: Modernisiertes Gasbrennwertgerät (2022) & Allesbrenner (zusätzlich angeschlossen)

Komfort: Außenrollos, Fliegengitter, gepflegter Garten, 2 Loggien (je ca. 17m²)

Mit einer Gesamtfläche von ca. 207m² und 8 Zimmern ist dieses Haus perfekt für eine große Familie oder für diejenigen, die viel Platz für Gäste oder ihr Home-Office benötigen. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über einen einladenden Vorgarten sowie einen liebevoll gestalteten Hintergarten mit einer großzügigen, überdachten Terrasse.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen Vorraum empfangen, der eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie in insgesamt drei großzügige Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Home Office oder Gästezimmer eignen. Das

Herzstück des Erdgeschosses bildet ein geräumiges Wohnzimmer, das nahtlos ins Esszimmer übergeht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche befindet sich in einem extra Raum gleich neben dem Esszimmer besticht mit einem einzigartigen Detail - einer Durchreiche. Das Badezimmer wurde vor ca. 12 Jahren samt Leitungen erneuert mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einem Bidet und einem separaten WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde ca. 2010 ausgebaut und bietet eine zusätzliche Fläche, die vielseitig nutzbar ist. Drei weitere Zimmer stehen zur Verfügung und können als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Ein Schrankraum bietet praktischen Stauraum. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC steht im Dachgeschoss zur Verfügung.

Vor etwa 25 Jahren wurden die Fenster erneuert und vor ca. 30 Jahren wurde eine Vollwärmeschutzfassade angebracht. Das Haus ist ein wenig in die Jahre gekommen, jedoch nach ein paar Instandsetzungsarbeiten das perfekte Zuhause für Ihre Familie.

Die großzügige Raumaufteilung, der charmante Garten und das ausgebaute Dachgeschoss machen dieses Objekt zu einem attraktiven Angebot. Lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charakter dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigungstermin.

Im Keller befindet sich einige Räume wie zb.: der Technikraum, eine Waschküche, sowie die Garage.

Top-Lage in Gänserndorf Süd – Nah bei Wien, noch näher am Glück

Die ruhige, grüne Umgebung ist wie gemacht für Familien:

- Nur wenige Schritte zur Bushaltestelle
- Kindergärten, Volksschule mit Hort und Spar– nur eine Busstation entfernt
- Hervorragende Anbindung nach Gänserndorf, Strasshof und Wien
- Hier wohnen Sie stadtnah und doch mitten im Grünen – ein echter Glücksgriff!

Diese Immobilie liegt in Gänserndorf Süd in einer ruhigen Siedlungslage, genau in einem Dreieck zwischen Gänserndorf und Strasshof. Im Ort selbst befindet sich ein kleiner Spar, Kindergärten, eine Volksschule mit Hort, sowie der Erlebnispark Gänserndorf. In den Nebenorten Strasshof und Gänserndorf gibt es einfach alles: der

Bahnhof in Strasshof ist mit dem Rad oder dem Bus der ein paar Schritte vom Grundstück wegfährt erreichbar.

Mit dem Auto sind es nur ein paar Minuten. In nur 15 Autominuten sind sie in Wien 22.

Fazit:

Ein Haus wie gemacht fürs Familienleben – mit viel Platz, modernisierter Technik, liebevollen Details und in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gänserndorf Süd. Ob als langfristiges Zuhause oder als zukunftsichere Investition – **hier lohnt sich jeder Blick!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 97.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.36

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz: