

Ihr neues Zuhause - perfekt für´s Familienglück!



Außenansicht 1

Objektnummer: 3118_660

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf Süd
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Nicole Straub

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf
Rathausstrasse 10
2301 Groß-Enzersdorf

T +43 2249 21088
H +0664 750 545 55













Obergeschoss **RE/MAX**

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
73.2 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basieren auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2.

GIRAFFE 360



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
151.3 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basieren auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

[Hier klicken](#)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Einfamilienhaus in begehrter Lage von Gänserndorf Süd verbindet durchdachtes Wohnen mit höchster Energieeffizienz.

Highlights im Überblick:

- **Baujahr:** ca. 2008
- **Grundstücksfläche:** 563m²
- **Wohnfläche:** ca. 152m²
- **Top-Energieeffizienz:** HWB & fGEE A++
- **3-fach** verglaste Fenster & **20 cm Vollwärmeschutzfassade** für optimale Dämmung
- Gaszentralheizung mit **Radiatoren** in den Schlafzimmern, sonst komfortable **Fußbodenheizung**
- Zusätzlicher **Schwedenofen** für behagliche Wärme an kalten Tagen
- **Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung – umweltfreundlich & kostensparend
- **Glasfaseranschluss** & LAN-Verkabelung für moderne Homeoffice-Anforderungen
- Eigener **Brunnen** zur effizienten Gartenbewässerung
- **elektrisches Gartentor**

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit viel Platz für die Garderobe. Gleich daneben befindet sich ein separates Gäste-WC. Praktisch: Unter der Treppe wurde ein Abstellraum integriert, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit einem behaglichen Schwedenofen – ideal für entspannte Familienabende. Die moderne DAN-Küche mit angeschlossener Speisekammer lässt keine Wünsche offen. Große 3-fach verglaste Fensterflächen durchfluten den gesamten Raum mit Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten – Ihr privates Refugium für Ruhe oder gesellige Zusammenkünfte. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss kann flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie ein heller Vorraum und eine lichtdurchflutete Galerie erwarten. Hier finden Sie drei große Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Entfaltung bieten. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Dusche und WC – ideal für den Familienalltag.

Das 2008 errichtete Haus überzeugt durch seine moderne Bauweise und durchdachte Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf 5 großzügige Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume.

Die 20 cm Vollwärmeschutz-Fassade und der ausgezeichnete Heizwärmebedarf (HWB A++, fGEE A++) stehen für niedrige Energiekosten. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung – komfortabel mit Fußbodenheizung im Wohnbereich, im Badezimmer und auch im Vorzimmer und mit Radiatoren in den Schlafzimmern. Für wohlige Atmosphäre an kalten Tagen sorgt zusätzlich ein gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich.

Ein weiteres Plus: die Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung – ökologisch und kostensparend zugleich. Für Gartenliebhaber steht ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

Selbstverständlich ist das Haus auch digital bestens gerüstet – mit Glasfaser-Internetanschluss und LAN-Verkabelung in allen wichtigen Räumen.

Lage & Umgebung

Willkommen in Gänserndorf Süd – einer der begehrtesten Wohnlagen in der Nähe Wiens. Diese familienfreundliche Umgebung bietet die perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Erholung im Grünen.

Eine Buslinie befindet sich direkt in der Straße. Das Haus liegt in einer leicht befahrenen, ruhigen Straße.

In Gänserndorf Süd gibt es einen Spar-Supermarkt, Kindergärten sowie eine Volksschule mit Hort.

Der Erlebnispark Gänserndorf ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt Strasshof an der Nordbahn sowie Gänserndorf Stadt sind in wenigen Autominuten erreichbar und bieten eine sehr gute Infrastruktur.

Kontakt & Besichtigung:

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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: 36.6 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.48

effizienz:

Klasse Faktor Gesa A++

ntenergieeffizienz: