

**Landleben nahe der Stadt - schlüsselfertige
Doppelhaushälfte in Obergänsersdorf, Haus D, TOP 1 inkl.
Küche**



Objektnummer: 6418/898

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Oberganserndorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,89 m ²
Nutzfläche:	126,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	76,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Mandl

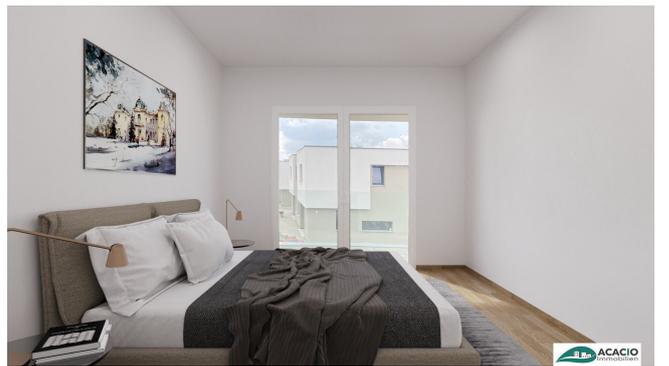
ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48



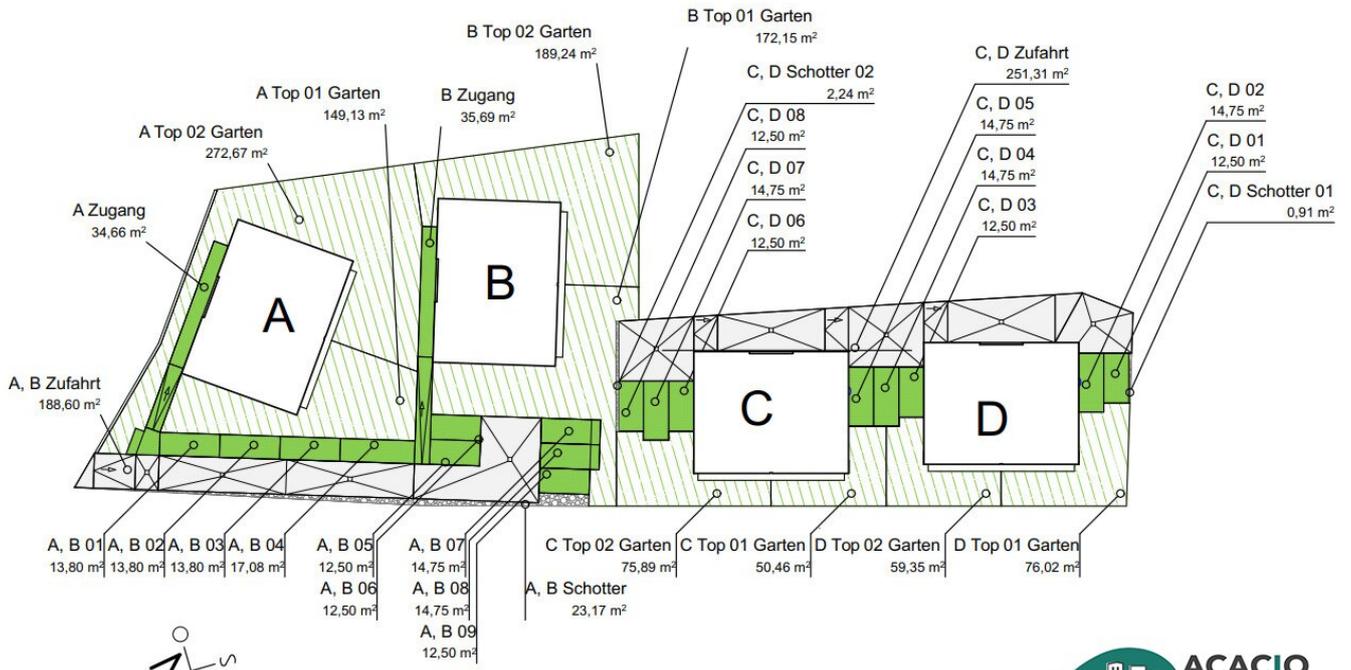
Wohnen

in OBERGÄNSERNDORF

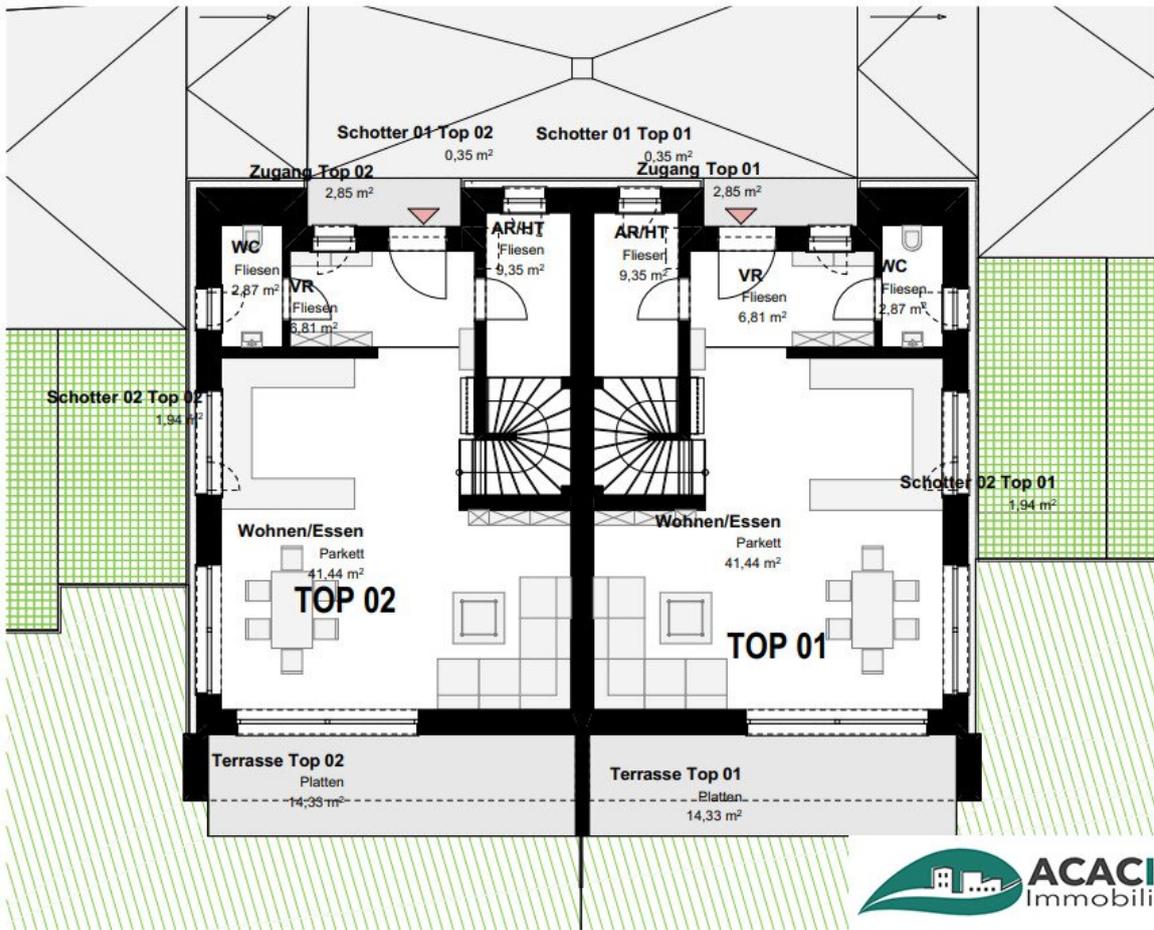




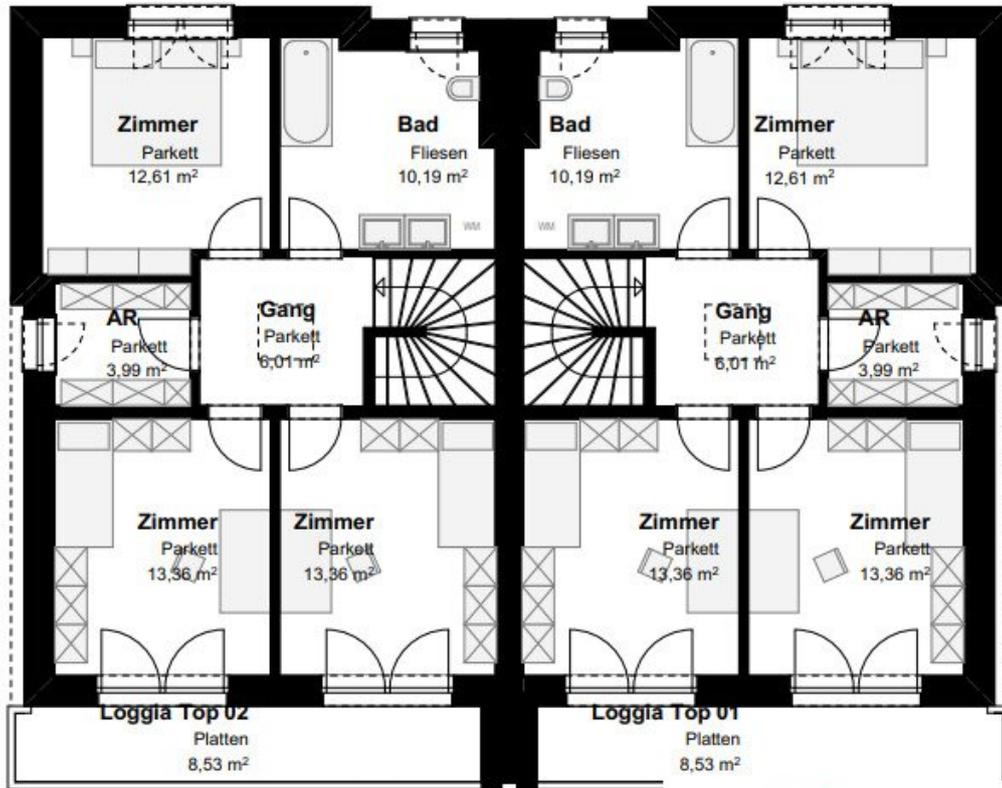




Symboldarstellung Außenflächen
Orientierung siehe Übersicht



Symboldarstellung Außenflächen
Orientierung siehe Übersicht



WNF Haus C

AR	3,99 m ²
Bad	10,19 m ²
Gang	6,01 m ²
Zimmer	12,61 m ²
Zimmer	13,36 m ²
Zimmer	13,36 m ²
AR/HT	9,35 m ²
VR	6,81 m ²
WC	2,87 m ²
Wohnen/Essen	41,44 m ²

Summe 01 119,99 m²

AR	3,99 m ²
Bad	10,19 m ²
Gang	6,01 m ²
Zimmer	12,61 m ²
Zimmer	13,36 m ²
Zimmer	13,36 m ²
AR/HT	9,35 m ²
VR	6,81 m ²
WC	2,87 m ²
Wohnen/Essen	41,44 m ²

Summe 02 119,99 m²

TOTAL 239,98 m²

Außenflächen beim/am Gebäude

Loggia Top 01	8,53 m ²
Loggia Top 02	8,53 m ²

Summe 1.OG 17,06 m²

Schotter 01 Top 01	0,35 m ²
Schotter 02 Top 01	1,94 m ²
Terrasse Top 01	14,33 m ²
Zugang Top 01	2,85 m ²
Schotter 01 Top 02	0,35 m ²
Schotter 02 Top 02	1,94 m ²
Terrasse Top 02	14,33 m ²
Zugang Top 02	2,85 m ²

Summe EG 38,94 m²

TOTAL 56,00 m²

WNF Haus D

AR	3,99 m ²
Bad	10,19 m ²
Gang	6,01 m ²
Zimmer	12,61 m ²
Zimmer	13,36 m ²
Zimmer	13,36 m ²
AR/HT	9,35 m ²
VR	6,81 m ²
WC	2,87 m ²
Wohnen/Essen	41,44 m ²

Summe 01 119,99 m²

AR	3,99 m ²
Bad	10,19 m ²
Gang	6,01 m ²
Zimmer	12,61 m ²
Zimmer	13,36 m ²
Zimmer	13,36 m ²
AR/HT	9,35 m ²
VR	6,81 m ²
WC	2,87 m ²
Wohnen/Essen	41,44 m ²

Summe 02 119,99 m²

TOTAL 239,98 m²

Außenflächen beim/am Gebäude

Loggia Top 01	8,53 m ²
Loggia Top 02	8,53 m ²

Summe 1.OG 17,06 m²

Schotter 01 Top 01	0,35 m ²
Schotter 02 Top 01	1,94 m ²
Terrasse Top 01	14,33 m ²
Zugang Top 01	2,85 m ²
Schotter 01 Top 02	0,35 m ²
Schotter 02 Top 02	1,94 m ²
Terrasse Top 02	14,33 m ²
Zugang Top 02	2,85 m ²

Summe EG 38,94 m²

TOTAL 56,00 m²

sonstige Außenflächen Haus C, Haus D

C Top 01 Garten	50,46 m ²
C Top 02 Garten	75,89 m ²
C, D 01	12,50 m ²
C, D 02	14,75 m ²
C, D 03	12,50 m ²
C, D 04	14,75 m ²
C, D 05	14,75 m ²
C, D 06	12,50 m ²
C, D 07	14,75 m ²
C, D 08	12,50 m ²
C, D Schotter 01	0,91 m ²
C, D Schotter 02	2,24 m ²
C, D Zufahrt	251,31 m ²
D Top 01 Garten	76,02 m ²
D Top 02 Garten	59,35 m ²



Objektbeschreibung

Naturnähe und Nachhaltigkeit

Auf einem 2.600 m² großen Grundstück im Herzen von Obergänsersdorf wurde dieses Projekt mit 4 Doppelhäusern realisiert.

Bei der Balancierung von Freiflächen und bebauten Arealen wurde darauf geachtet, so viel wie möglich an Grün zu bewahren. Naturnähe, Ruhe und hohe Lebensqualität hatten von Beginn an oberste Priorität. Unsere Zielsetzung war es, ein grünes Wohnidyll zu schaffen, in dem man das Leben genießen kann.

Darüber hinaus wurde auch ein besonderes Augenmerk auf die nachhaltige Umsetzung des Projekts gelegt. Jede Haushälfte verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage (5 KWp), mit welcher ein Großteil des genutzten Stroms klimafreundlich auf dem eigenen Dach produziert werden kann. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Ausführung als Ziegelbau und der Einsatz von elektrisch bedienbaren Raffstores. Auf der großzügig angelegten Terrasse kann ein lauer Sommerabend, fernab des Straßenlärms mit Blick auf den eigenen Garten genossen werden.

Charakteristisch für die Gestaltung der einzelnen Häuser sind die rückspringenden Teilfronten und ein durchdachtes Farbkonzept, welches die Struktur der Bauten aufbricht und diese dynamisch und lebendig wirken lässt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap