

## **EFH mit Pool und Teich in einem grünem Paradies in Gänserndorf.**



A0202529

**Objektnummer: 3479\_1619**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	183,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	50,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien









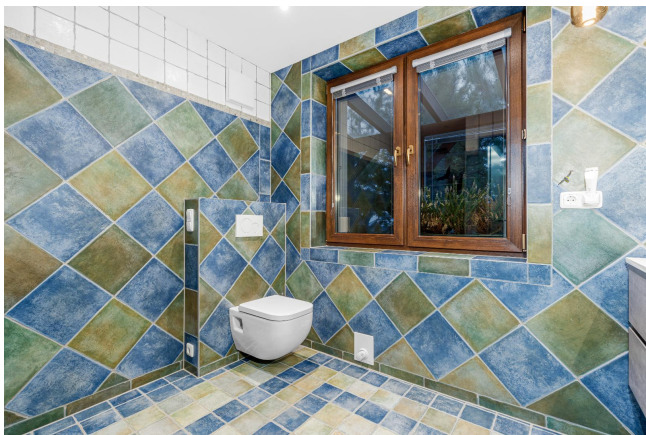








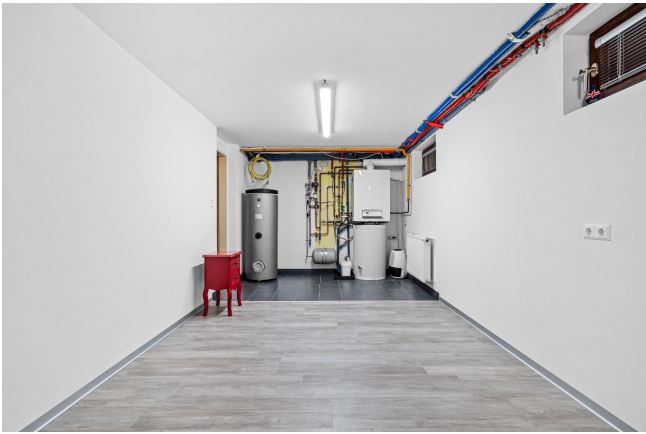








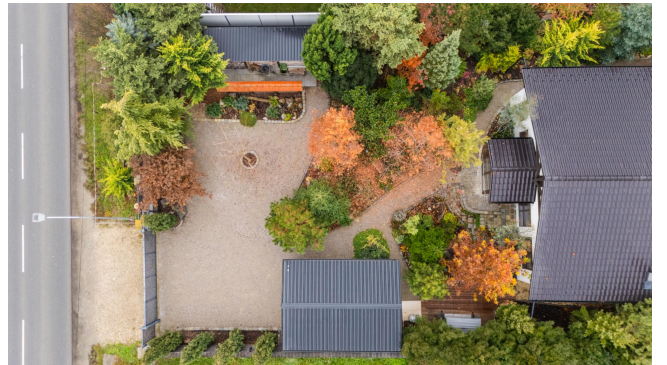






















## Objektbeschreibung

Erleben Sie ein stilvolles Einfamilienhaus mit Pool und Teich in einem grünen Paradies. Dieses großzügiges Einfamilienhaus verbindet klare Linien, moderne Eleganz und behagliche Wärme zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Für die Einen ist Wohndesign ein Stilausdruck, für die anderen bedeutet es, sich rundum wohlfühlen. Hier darf's ein bisschen mehr von beidem sein!

Back to black - Schwarz- und Grautöne verleihen dem Raum Ruhe und Eleganz, einen luxuriösen Chic und ein wöliges, angenehmes Gefühl - einfach heimkommen.

### Highlights:

Großzügiges Layout: Offene Wohnbereiche mit fließenden Übergängen, viel Tageslicht und hochwertigen Oberflächen.

Tiefenentspanntes Ambiente: Back-to-black-Elemente, Schwarz- und Grautöne schaffen Ruhe, Eleganz und luxuriösen Chic.

Indoor-Outdoor-Feeling: Großer Wohnbereich mit direktem Zugang zum gepflegten weitläufigen Garten.

Paradiesische Außenanlage: Einladender Poolbereich samt angenehm ruhigem Teich, umrahmt von grüner Idylle – mit viel Annehmlichkeiten, perfekt zum entspannen und genießen im Freien

Rückzugsorte: Ruhige Zimmer und Rückzugsräume für Familie, Home-Office und Entspannung.

Naturnahe Lage: Grünes Paradies – sonnige Terrassen, schattige Liegebereiche im gepflegten Garten sorgen für ein angenehmes Klima und bieten viel Möglichkeiten zum Entspannen

### Top Features:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, Kamin mit wasserführendem Einsatz (Aquatic VH80), Jacuzzi und Zugang zur Terrasse
- Designer Küche voll ausgestattet, mit Liebe zum Detail und moderner Technik
- Drei Schlafzimmer
- Moderne Badezimmer mit hochwertigen Materialien
- Galeriebereich im Wohnzimmer
- Viel Stauraum (Maßgefertigte Einbauschränke am Flur und im Schlafzimmer)
- Separates Gäste-WC, Abstellräume, Technik-/Heizraum
- Außenpool, Teich mehrere Terrassen, Gartenhäuser /Pavillons und Sitzmöglichkeiten
- Garage mit elektrischem Tor + 4 Abstellplätze im Eingangsbereich des Gartens



- Gartenparadies mit Bäumen, Sträuchern, Blumen und einem Gemüsegarten, Gartendusche(auch warmes Wasser), Gartenbeleuchtung, Gartenbewässerung (11 Anschlüsse, 2 Frostbeständig)
- Mehrere Heizsysteme : Gasheizung, Fußbodenheizung, Kamin mit wasserführendem Einsatz (Aquatic VH80), Peletsofen (Hass&Sohn)
- Große Fensterfronten, Fenster 3-Fach verglast, Außenjalousien (steuerbar per WLAN)
- Hochwertige Bodenbeläge
- Elektrisches Schiebetor (6mlang, 2m hoch)
- Fertigstellung (Zu- und Umbau): 2025

Was das Haus besonders macht:

Eine harmonische Balance aus estilistischem Stilausdruck und wohnlicher Gemütlichkeit. Hochwertige Materialien, zeitlose Farben und sorgfältig geplante Proportionen. Ein Zuhause, das durch Ruhe, Eleganz und warmes Willkommen besticht.

Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/qpA7>

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Finanzierung:

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? Wir haben Finanzierungspartner, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches



Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $79.9 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Stufe:

Klasse Heizwärme C

Bedarfskoeffizient:

Gesamter Faktor 1.02

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: