

**Idyllisches Einfamilienhaus in Gänserndorf: 5 Zimmer,  
Pool, Balkon & mehr!**



**Objektnummer: 2533/6793**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



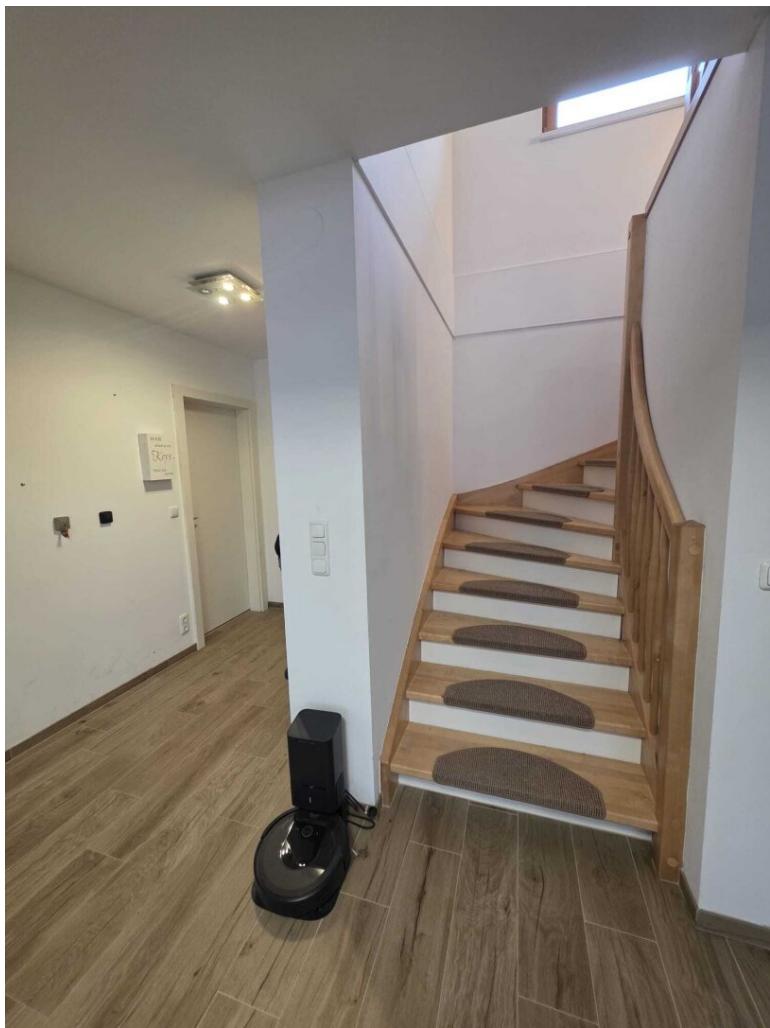
**Mag. Thilo Börner**

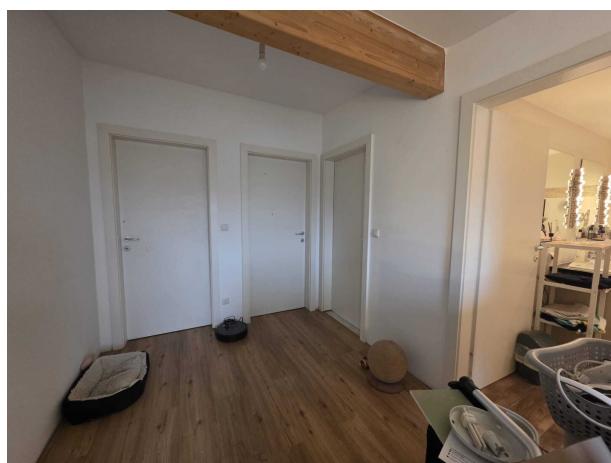
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39

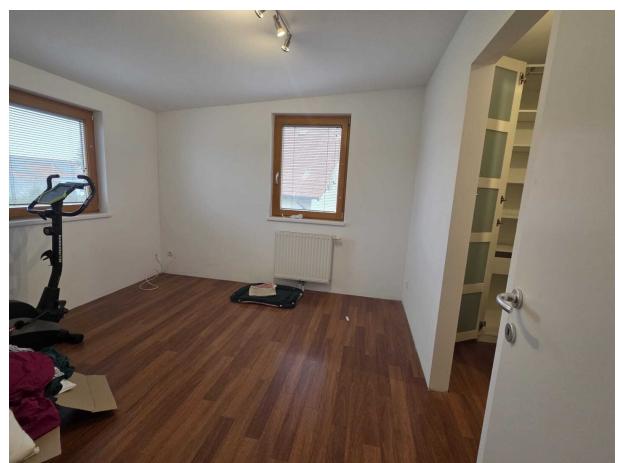
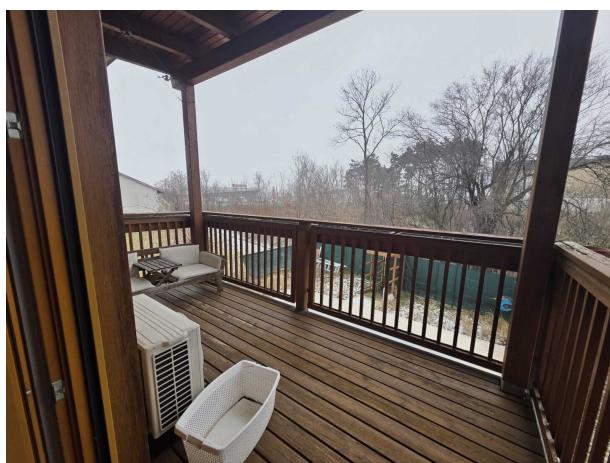






















PARIE

STADTgemeinde GÄNSERNDORF

Bundesstampfegebühr

€ ..... 0,50 eingehoben

RNr. ..... 1046

Datum: ..... 11.06.04

# EINREICHPLAN

M=1:100

FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES  
SYSTEM HARTL - FERTIGHAUS, SOWIE  
STRASSENSEITIGER EINFRIEDUNG UND PERGOLA,  
IN 2230 GÄNSERNDORF, SCHWALBENGASSE  
AUF DEM GST. NR. 1518/49, EZ. NEU, KAT. GEMEINDE  
06006 GÄNSERNDORF, FÜR FRAU MAG. SUSANNE SCHWIND  
UND HERRN ING. WERNER PETERS, WOHNHAFT IN  
A-1210 WIEN, CARMINWEG 6/12/20

GST. NR. 1518/49, EZ. NEU

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

**Pro Juventute®**  
Kinderärzte für Erziehung  
Tel. 0642/631356  
Plechergasse 17, Postfach 206  
A-5010 SALZBURG

BAUAUSFÜHRENDE FIRMA  
FÜR DAS FERTIGHAUS

**HARTL HAUS**  
Holzindustrie Gesellschaft mbH  
A-3903 Eichenberg Tel. 02949 / 8333

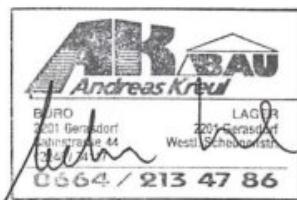
PLANVERFASSER

PLNR. H 399

27. APRIL 2004



BAUFÜHRER KELLERBAUWERK



Bewilligt mit baubehördlichem

Bewilligungsbescheid vom ..... 15.7.04

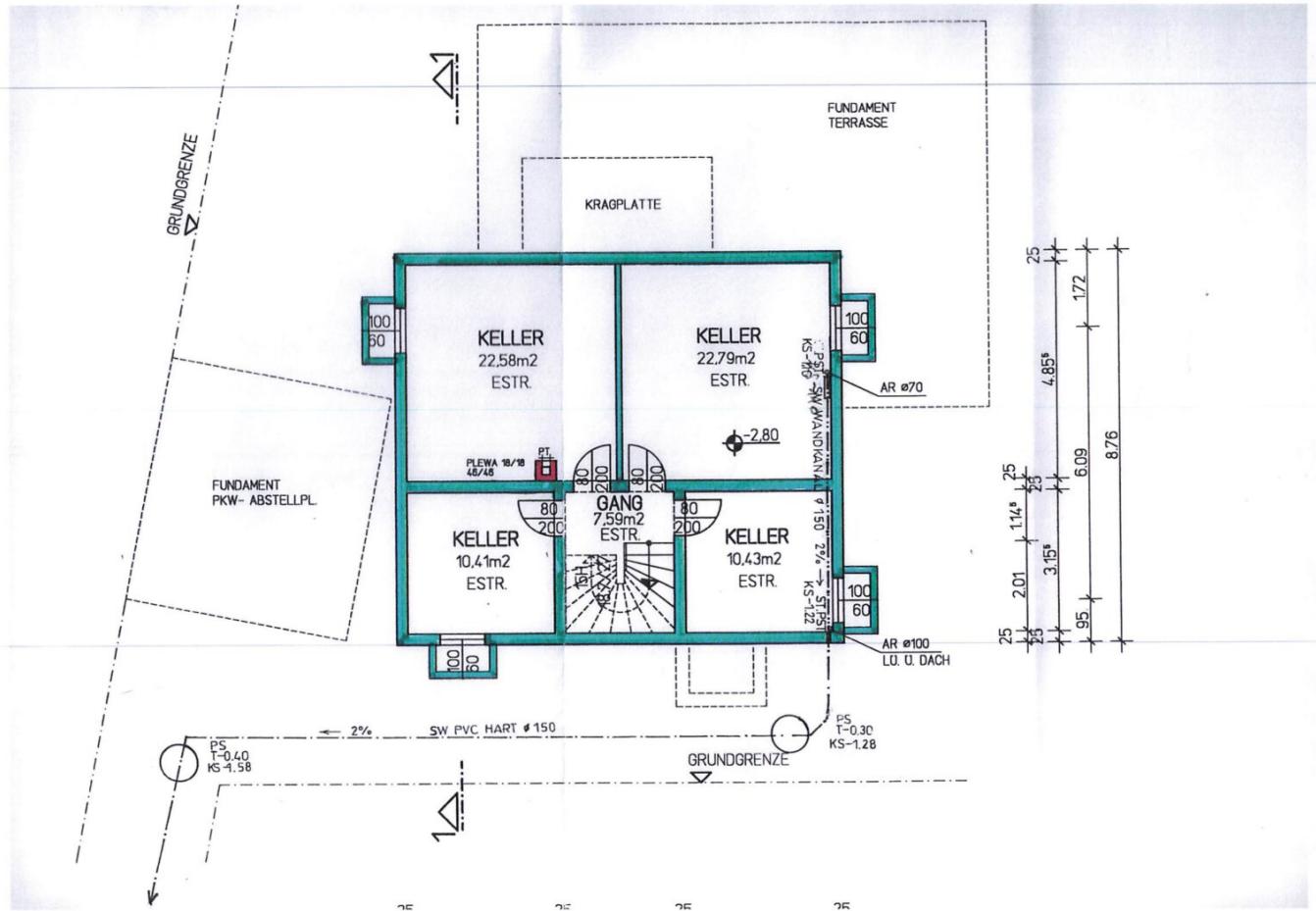
Zahl: WPAU-044-2004

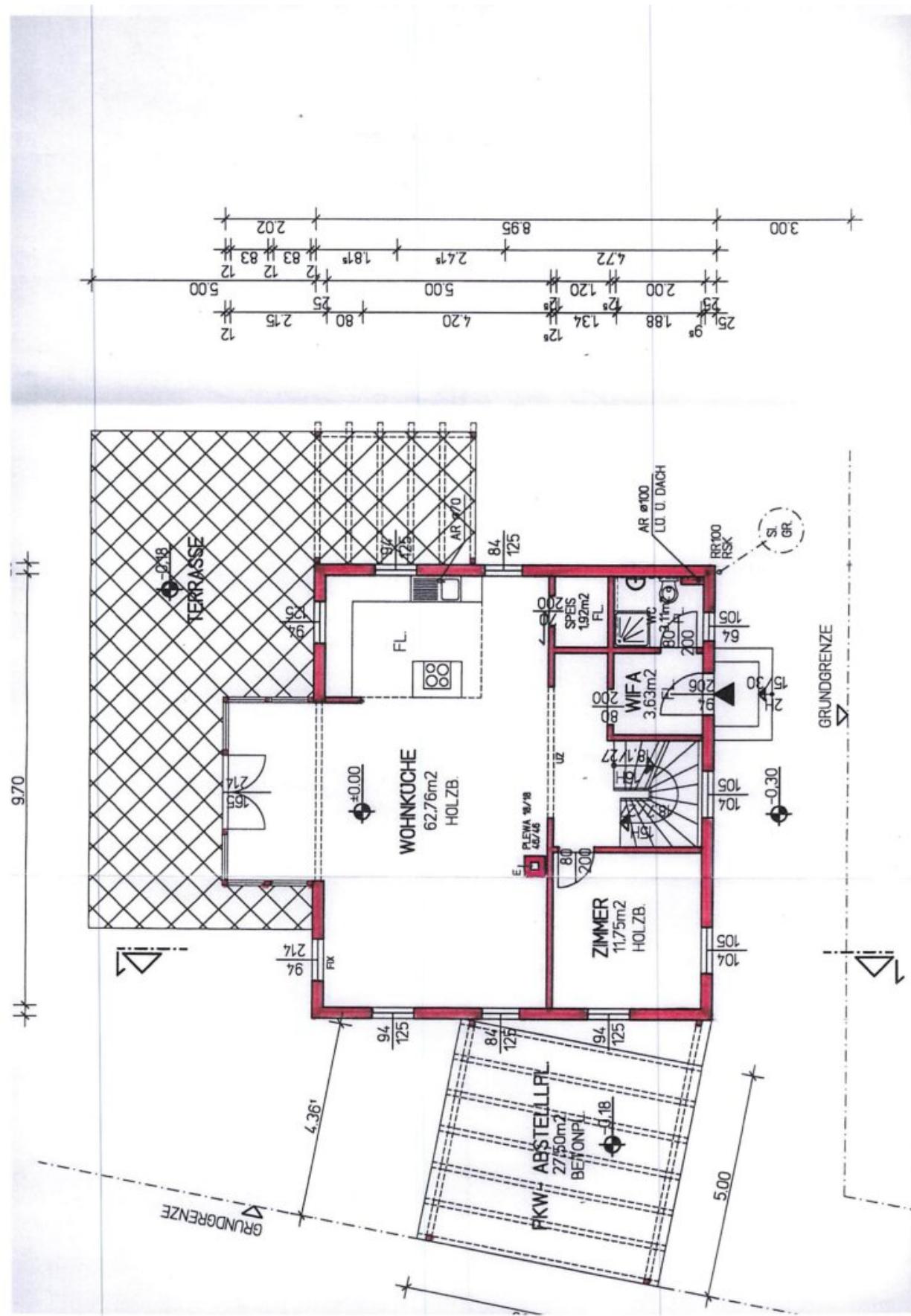
Stadtgemeinde Gänserndorf, am ..... 15.7.04

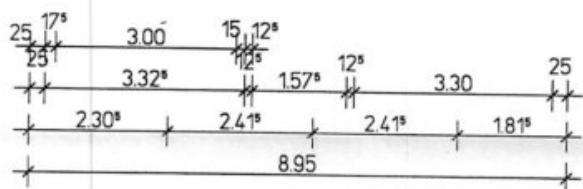
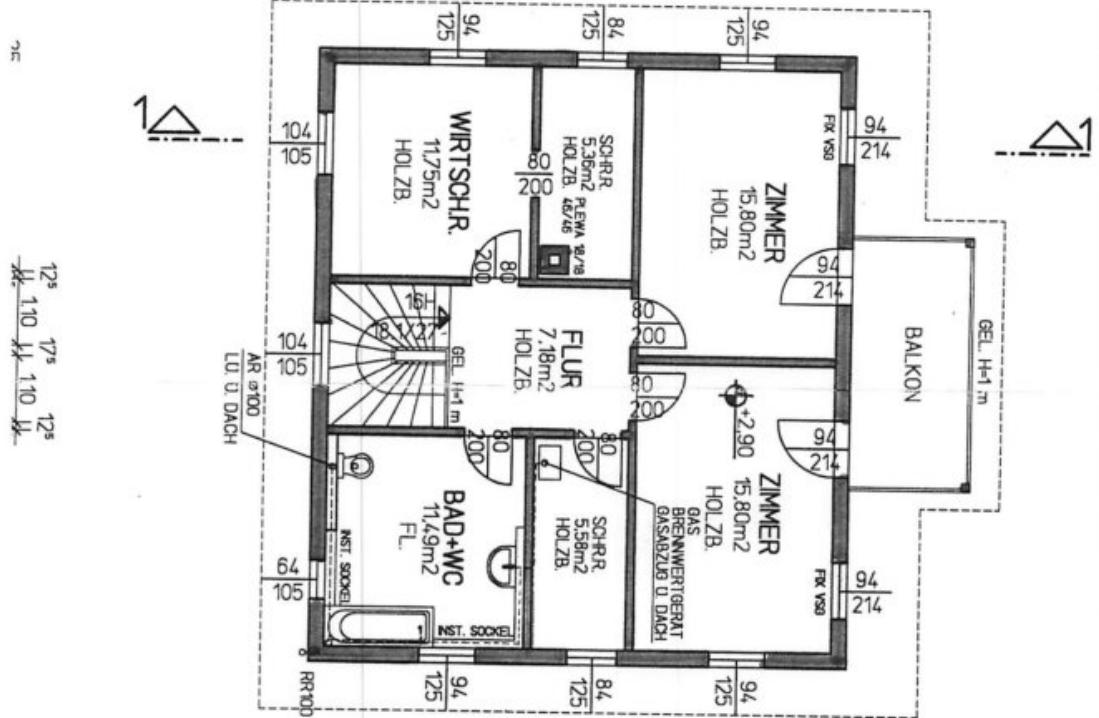
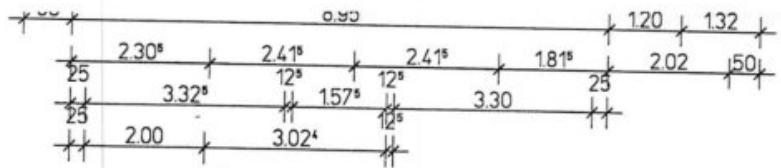
Der Bürgermeister:



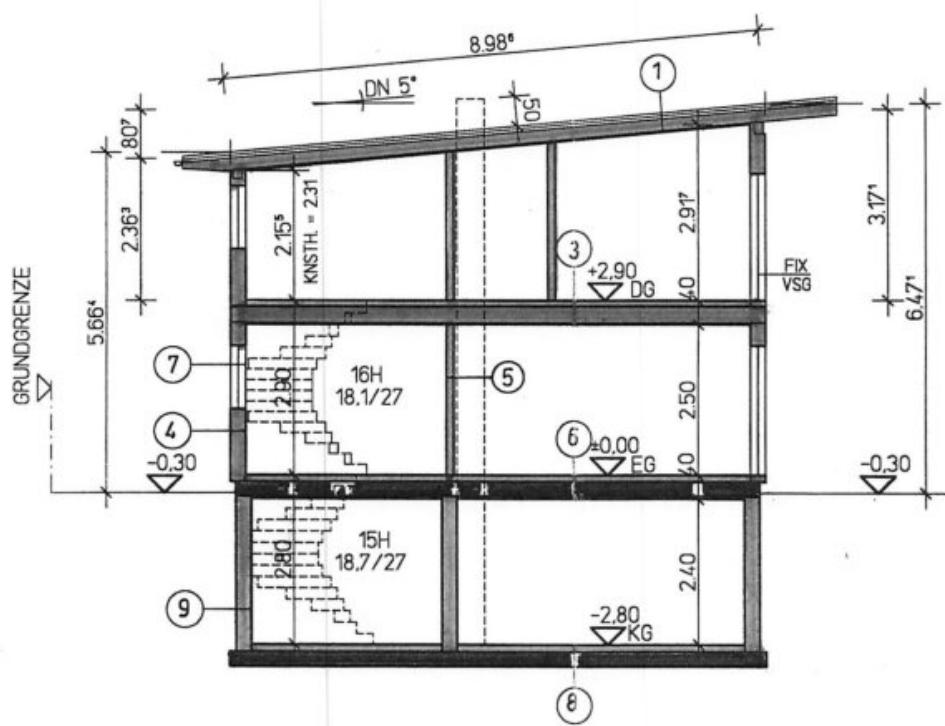
ARCH. DIPL. ING. EDUARD SCHOBERLE 1180 WIEN THIMIGGASSE 15/10 TEL. 47-05-418







## SCHNITT 1-1



## DG AUSGEBAUT

- 1** TRAPEZBLECH  
30/50mm LATTUNG  
50/50mm KONTERLATTUNG  
UNTERDACH + FOLIE  
SPARREN  
220mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE  
0,15mm DAMPFBREMSE  
23mm SPARSCHALUNG  
10mm GIPSFASERPLATTE  
**U=0,18W/m<sup>2</sup>K**
- 3** 10mm BODENBELAG  
85mm TROCKENESTRICH MIT DÄMMUNG  
22mm SPANPLATTE V20E1  
220mm DECKENTRAM MIT 100mm DÄMMUNG  
0,2mm PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)  
30mm AUFDOPPELUNG AUF DECKENTRAM  
23mm SPARSCHALUNG  
10mm GIPSFASERPLATTE  
**F=30, U=0,24W/m<sup>2</sup>K**
- 4** 15mm GIPSFASERPLATTE  
0,15mm DAMPFBREMSE  
160mm RAHMENKONSTRUKTION  
160mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE  
15mm GIPSFASERPLATTE  
AUSSENWAND-DÄMMSYSTEM  
53mm WÄRMEDÄMMUNG  
7mm ORGAN. REIBPUTZ  
**F=60, U=0,20W/m<sup>2</sup>K, Rw=54**
- 5** 15mm GIPSFASERPLATTE  
95mm RAHMENHOLZ  
100mm MINERALWOLLE-DÄMMPLATTE  
15mm GIPSFASERPLATTE  
**F=60, U=43, Rw=48**
- 6** 10-20mm BODENBELAG  
50-60mm ESTRICH  
0,2mm PE-FOLIE  
30+50mm WÄRMEDÄMMUNG  
STAHLBETONFERTIGTEILDECKE  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
**F=90, U=0,24W/m<sup>2</sup>K**
- 7** FENSTER  
**U=1,30W/m<sup>2</sup>K, Rw=34, g=0,58, z=0,50**
- 8** 50mm ESTRICH  
PE-FOLIE  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
HORIZONTALISOLIERUNG  
STAHLBETONPL. (BEWEHRT LT.STATIK)  
PE-FOLIE  
250mm ROLLIERUNG
- 9** INNENPUTZ  
250mm BETONWAND  
VERTIKALISOLIERUNG  
50mm WÄRMEDÄMMUNG  
NOPPENSCHUTZFOLIE

**Parzellierungsausschnitt**  
aus dem Teilungsplan GZ. 14987 vom 02.03.1999

GZ. - 14987A

Die Vermessung erfolgte am: 14.05.1998

KG. Gänserndorf 06006

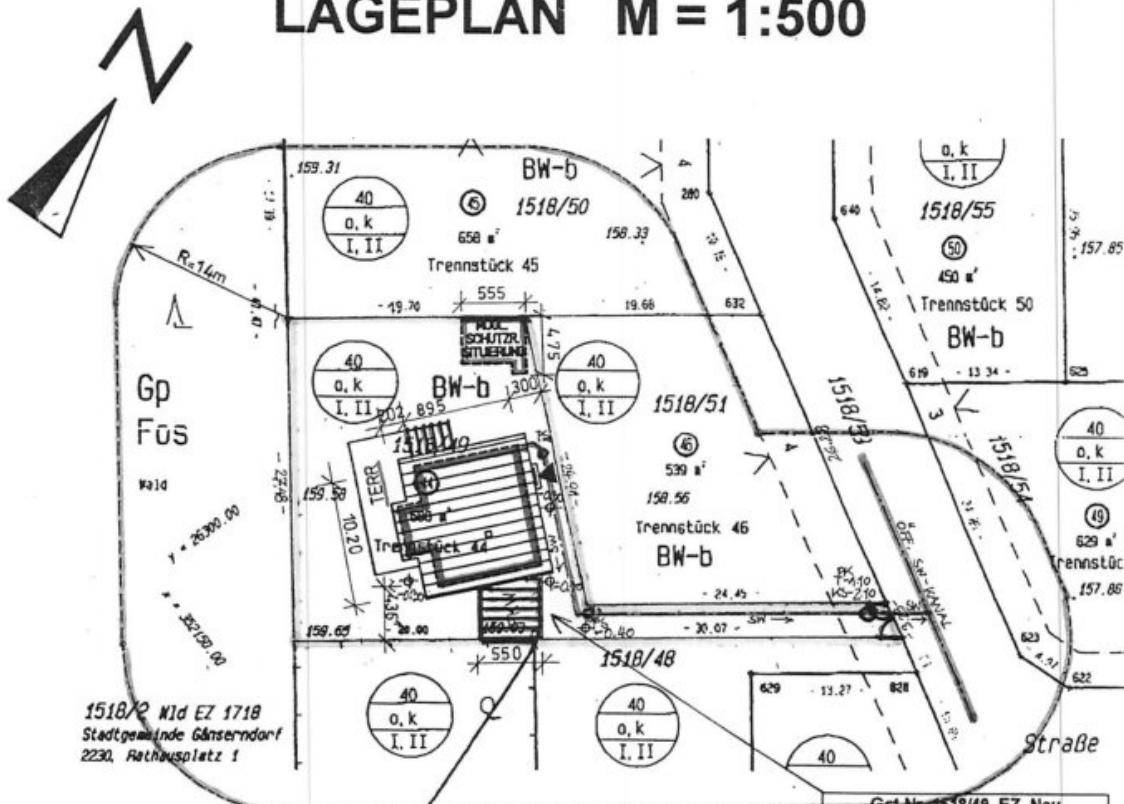
Planausfertigung am : 31.03.1999

Betr.: 2230 Gänserndorf, Neusiedler Straße

## Silberwaldstraße

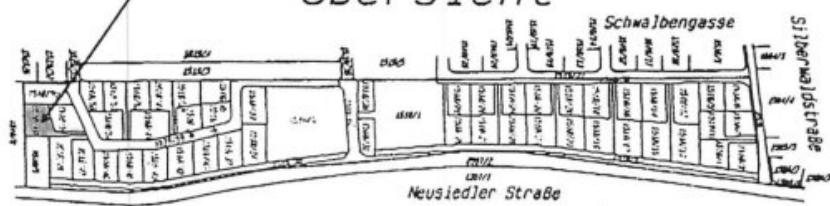
## Schwalbengasse

LAGEPLAN M = 1:500



**Gst.Nr. 151849, EZ. Neu  
KG. 06006 Gänserndorf  
F = 697m<sup>2</sup>**  
**Grundeigentümer:  
Pro Juventute Österreich  
Bauwerber:  
Mag. Susanne SCHWIND  
Ing. Werlner PETERS  
1210 Wien, Camminweg 6/12/20**

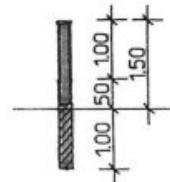
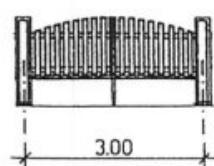
## Übersicht



## LEGENDE

-  STAMPFBETON
-  BETONZIEGEL
-  STAHLBETON
-  FERTIGTEILE
-  ZIEGEL / KAMIN

EINREICHUNG M = 1:100  
ZUM ÖFFENTL. GUT

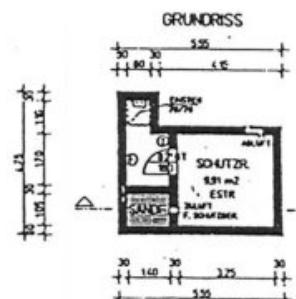
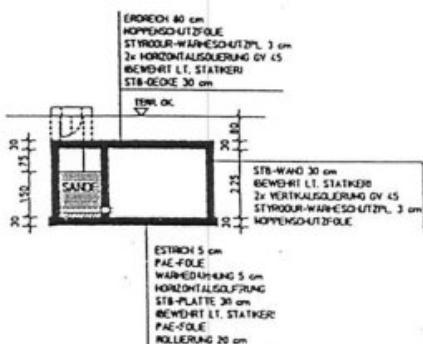


EINFAHRTSTOR

H = 1,50m

MOGLICHE SCHUTZRAUMPLANUNG  
M = 1:200

### SCHNITT



GRUNDRISS

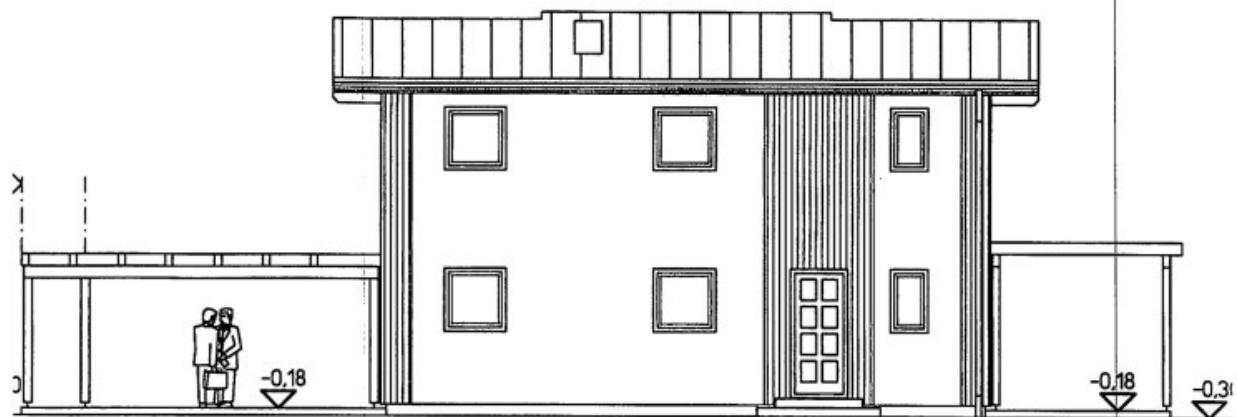
FFOK.EG = 0,00m = 158,98m ÜBER ADRIA NULL

TABELLE	HAUS						
VERBAUTE FLÄCHE UMBAUTER RAUM	99,81m <sup>2</sup> 787,58m <sup>2</sup>						
NUTZFLÄCHEN:	<table> <tr> <td>KG</td><td>73,80m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>EG</td><td>83,17m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>DG</td><td>72,96m<sup>2</sup></td></tr> </table>	KG	73,80m <sup>2</sup>	EG	83,17m <sup>2</sup>	DG	72,96m <sup>2</sup>
KG	73,80m <sup>2</sup>						
EG	83,17m <sup>2</sup>						
DG	72,96m <sup>2</sup>						
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:	<table> <tr> <td>KG</td><td>87,69m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>EG</td><td>99,81m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>DG</td><td>91,29m<sup>2</sup></td></tr> </table>	KG	87,69m <sup>2</sup>	EG	99,81m <sup>2</sup>	DG	91,29m <sup>2</sup>
KG	87,69m <sup>2</sup>						
EG	99,81m <sup>2</sup>						
DG	91,29m <sup>2</sup>						
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	688,00m <sup>2</sup>						

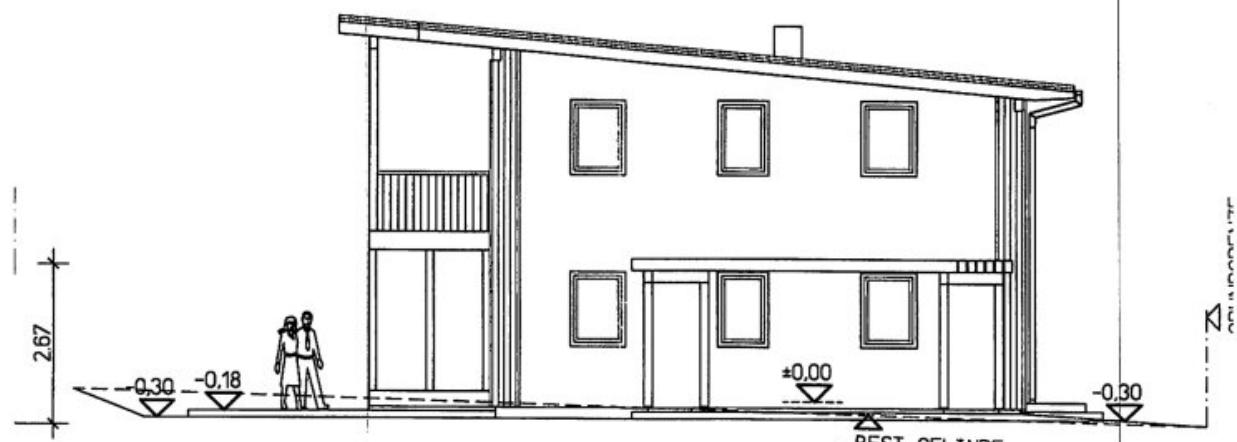
### RECHTLICH GESECHEERTE GRUNDGRENZEN:

DER PLANVERFASSER HAT MIT ZUSTIMMUNG DES VERMESSUNGSBÜROS DI. WALTER FRANZ, DI. HEINRICH GAENGER, DI. HUBERT LEISSLER in A-2100 KORNEUBURG, JOCHINGERGASSE 1, TEL.: 02262/72927, 02266/62529, 02952/2711 DEN PARZELLIERUNGSAUSSCHNITTSPLAN GZ. 14987A VOM 31.03.1999 AUS DEM TEILUNGSPLAN GZ. 14987 VOM 02.03.1999 ALS BESTANDTEIL DER VORLIEGENDEN EINREICHPLANUNG FÜR DEN EINREICHLAGEPLAN IM MASSSTAB 1:500 VERWENDET UND DIE NEUE HAUSITUIERUNG EINGETRAGEN. DER LAGEPLAN BETRIFFT DAS GRUNDSTÜCK NR. 1518/49 IN DER KG. GÄNSERNDORF 06006

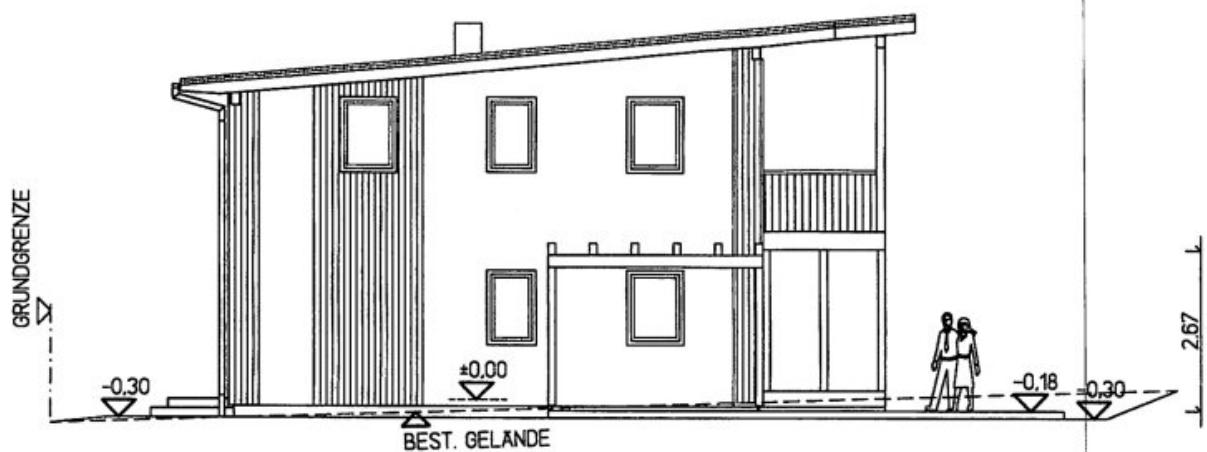
## ANSICHT NORD-OST



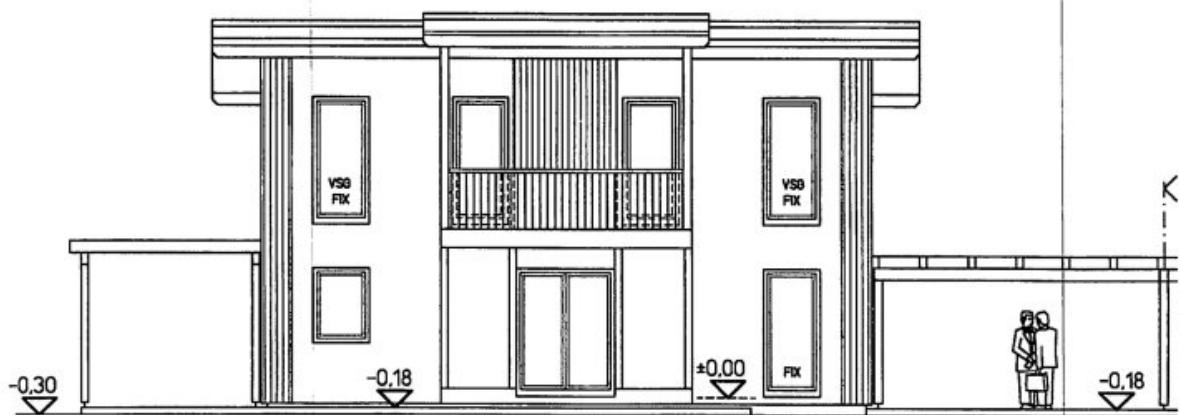
## ANSICHT SUD-OST



## ANSICHT NORD-WEST



## ANSICHT SÜD-WEST



**BAUBESCHREIBUNG****Das Übereinstimmungszeugnis ist auch Bestandteil der Baubeschreibung**

für das Bauvorhaben: **Mag. Susanne SCHWIND und Ing. Werner PETERS**

**Grundstück – Nr.: 1518/49**

**EZ.: neu**

**KG. 06006 Gänserndorf**

BauwerberIn: **Mag. Susanne SCHWIND und Ing. Werner PETERS**

Adresse: **1210 Wien, Carminweg 6/12/20**

**Art des Bauvorhabens:** Einfamilienhaus-System Hartl Fertighaus lt.

Übereinstimmungszeugnis Nr. E – 4.1.1 – 03 – 2289 vom 31.10.2003, gültig bis zum  
30.10.2006

Gesamte Grundstücksfläche: **688m<sup>2</sup>**

**HAUS**

Verbaute Fläche – Neubestand: **99,81m<sup>2</sup>**

Umbauter Raum – Neubestand: **787,58m<sup>3</sup>**

Anzahl der neuzuschaffenden Wohnungen: **1**

	<b>KG</b>	<b>EG</b>	<b>DG</b>
Nutzfläche der neuzuschaffenden Wohnungen:	<b>73,80m<sup>2</sup></b>	<b>83,17m<sup>2</sup></b>	<b>72,96m<sup>2</sup></b>

Bruttogeschossfläche	<b>87,69m<sup>2</sup></b>	<b>99,81m<sup>2</sup></b>	<b>91,29m<sup>2</sup></b>
----------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Lichte Raumhöhe:	<b>2,40m</b>	<b>2,50m</b>	<b>2,155 bis 2,917m</b>
------------------	--------------	--------------	-------------------------

Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Terrain: **0,30m**

Fundierung: Stahlbetonfundamentplatte lt. Stat.

Kellermauerwerk: **25cm Betonwand**

Umfassungs- und Tragwände in den übrigen Geschossen: Konstruktion lt.

Übereinstimmungszeugnis Nr. E – 4.1.1 – 03 – 2289 vom 31.10.2003, gültig bis zum  
30.10.2006

Zwischenwände:

–      "      –

Deckenkonstruktion über Keller: Stahlbetonfertigdecke

Deckenkonstruktion über Erdgeschoss: Konstr. lt. Übereinstimmungszeugnis Nr. E – 4.1.1 – 03 – 2289 vom 31.10.2003, gültig bis zum 30.10.2006

Dachform und Dachkonstruktion: **Pultdach, DN.5°**

–      "      –

Dacheindeckung: **Trapezblecheindeckung**

Stiegenanlage im Keller: Stahlbetonstiege – einläufig, 180° gewendelt

Stiegenanlage in das Dachgeschoss: Holzstiege – einläufig, 180° gewendelt

Fußboden in den Wohnräumen: Holzboden bzw. Fliesenbelag

Fußboden in den Nebenräumen: Fliesenbelag

Anzahl der einzelnen Kamine: ein 1 - zügiger Kamin Type PLEWA 18/18

Heizung, Brennstoffart: Gasheizung – Brennwertgerät, im EG Fussbodenheizung, im DG  
Heizkörper  
Zusatzeheizung: zentraler Kaminofen

Stromversorgung: EVN

Gasversorgung: EVN

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Fäkalienbeseitigung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal

Abwasserbeseitigung (Küche, Bad usw.): — " —

Regenwasser: Versickerung am Grundstück

Straßenseitige Einfriedung: 2-flügeliges Einfahrtstor an der Fahnenstirnseite, an den übrigen  
Grundgrenzen Maschendrahtzaun.

Pergolas: Holzkonstruktionen lt. Einreichplan

**HARTL HAUS**  
Holzindustrie Gesellschaft m.b.H.  
A-3803 Echsenbach, Tel. 0228 / 8332

30. April 2004

Datum

Bauwerber

Bauausführende Firma für  
das Fertighaus

ARCH. DIP. ING. EDUARD SCHÖBERLE  
STAATLICH BEPFLICHTET. BIED. ZIVILTECHNIKER  
1180 WIEN, THIEMIGGASSE 11-10  
TEL. 41 59 392

Planverfasser

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Gänserndorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begeht. Mit insgesamt fünf hellen und freundlichen Zimmern ist dieses gepflegte Domizil ideal für Familien, Paare oder all jene, die großzügigen Wohnraum zu schätzen wissen.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der offenen Wohnküche begeistern, die den perfekten Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern, während Sie den Blick auf den Garten genießen. Der großzügige Balkon und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden im Freien entspannen oder im eigenen Swimmingpool eine erfrischende Abkühlung finden.

Das Haus verfügt über ein modernes Bad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, sodass Sie sich nach einem langen Tag perfekt entspannen können.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Helle Räume, die mit viel Tageslicht durchflutet werden, und eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Die Klimaanlage und die Luftwärmepumpe gewährleisten das ganze Jahr über ein angenehmes Raumklima, egal ob im heißen Sommer oder kalten Winter.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus hält in der Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Darüber hinaus befindet sich in der näheren Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ein Kindergarten und eine Schule sind fußläufig erreichbar, und auch ein Supermarkt ist nur wenige Minuten entfernt. Ideal für Familien mit Kindern, die eine gute Anbindung und eine kindgerechte Umgebung suchen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Zuhause zu finden, das Ihnen und Ihrer Familie viele glückliche Momente bescheren wird. Gänserndorf bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap