

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



Objektnummer: 2533/6793

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



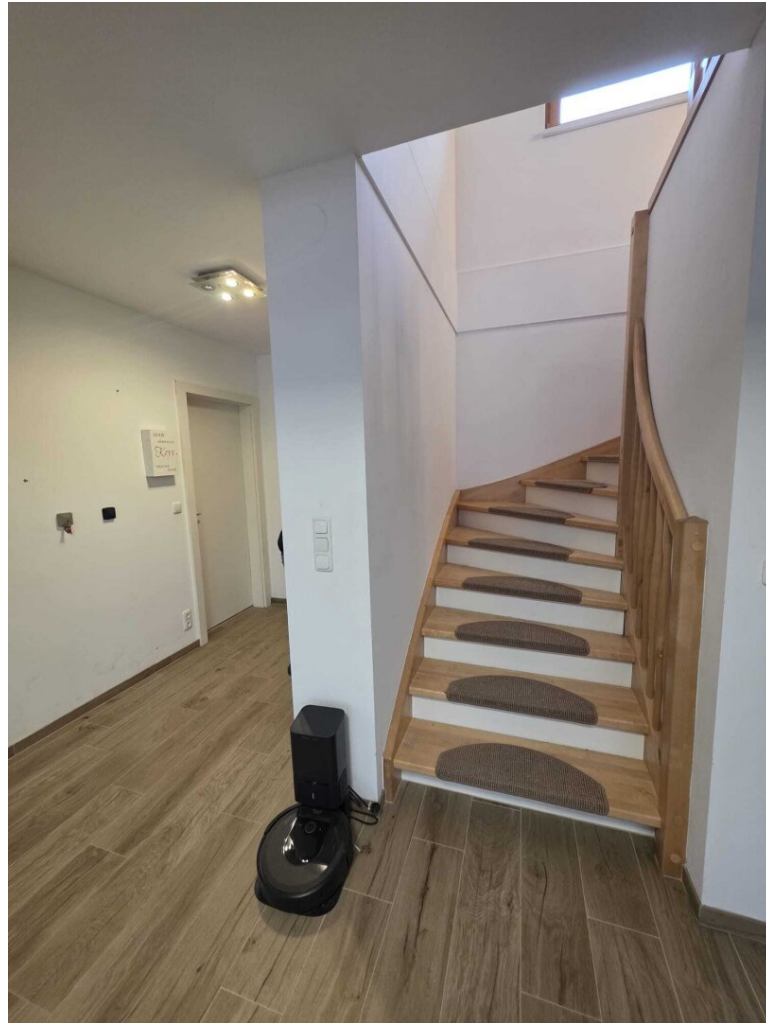
Mag. Thilo Börner

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

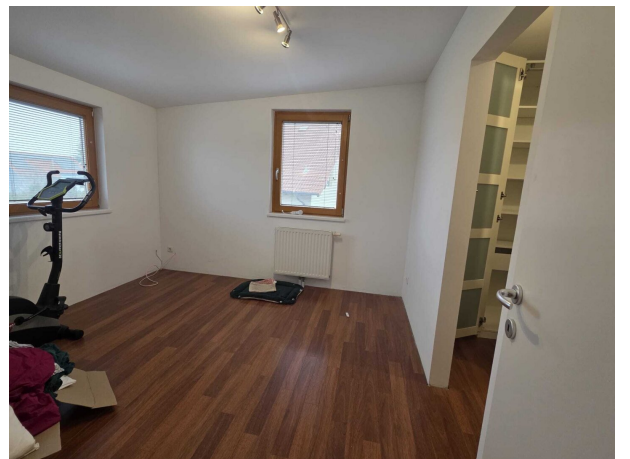




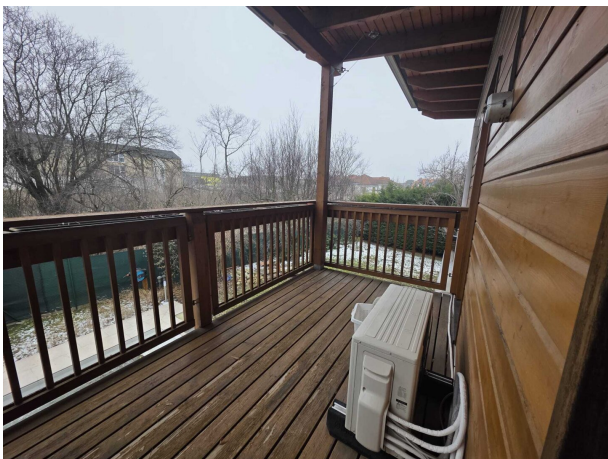


















PARIE

EINREICHPLAN

M=1:100

FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
SYSTEM HARTL - FERTIGHAUS, SOWIE
STRASSESEITIGER 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

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundeslampengebühr

€ 6.57 eingehoben

RNr. 1046

Datum 11.06.04

GST. NR. 1518/49, EZ. NEU

BAUWERBER

[Handwritten signatures]

GRUNDEIGENTÜMER

Pro Juventute

Kinderdorfvereinigung

Tel. 0664 2031353

Flehergasse 17, Postfach 200

A-6010 SALZBURG

BAUUSFÜHRENDE FIRMA
FÜR DAS FERTIGHAUS

HARTL HAUS

Holzindustrie-Gesellschaft mb.H.

A-3906 Eichenbach, Tel. 02249 / 6832

[Handwritten signature]

BAUFÜHRER KELLERBAUWERK



BÜRO

2201 Gänserdorf

Ebnstraße 44

0664 / 213 47 86

LAGER

2207 Gänserdorf

Westl. Scheibgasse

PLANVERFASSER

[Handwritten signature]

PLNR. H 399

27. APRIL 2004



Bewilligt mit baubehördlichem

Bewilligungsbescheid vom 15.7.04

Zahl: 190-094-2004

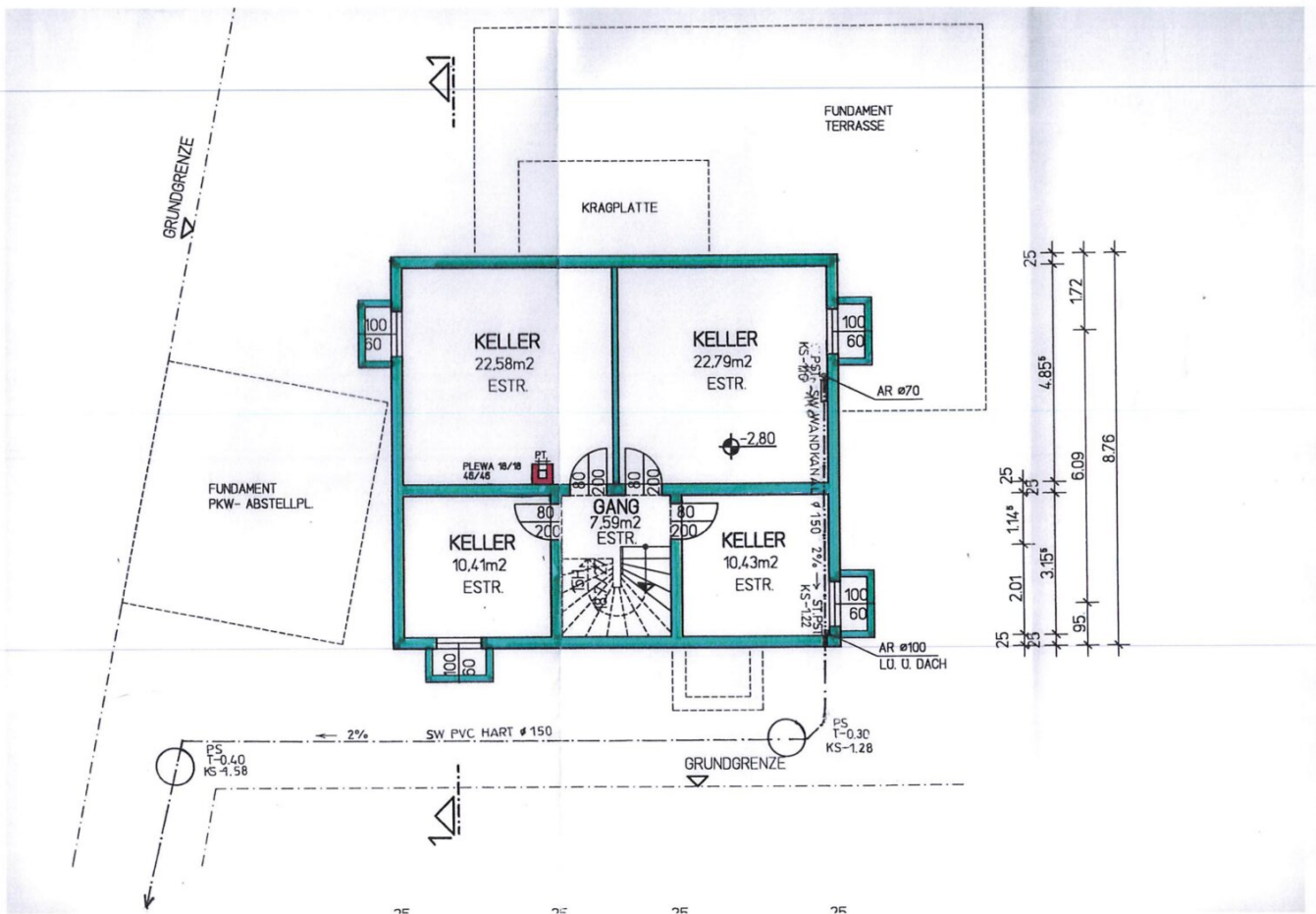
Stadtgemeinde Gänserndorf, am 15.7.04

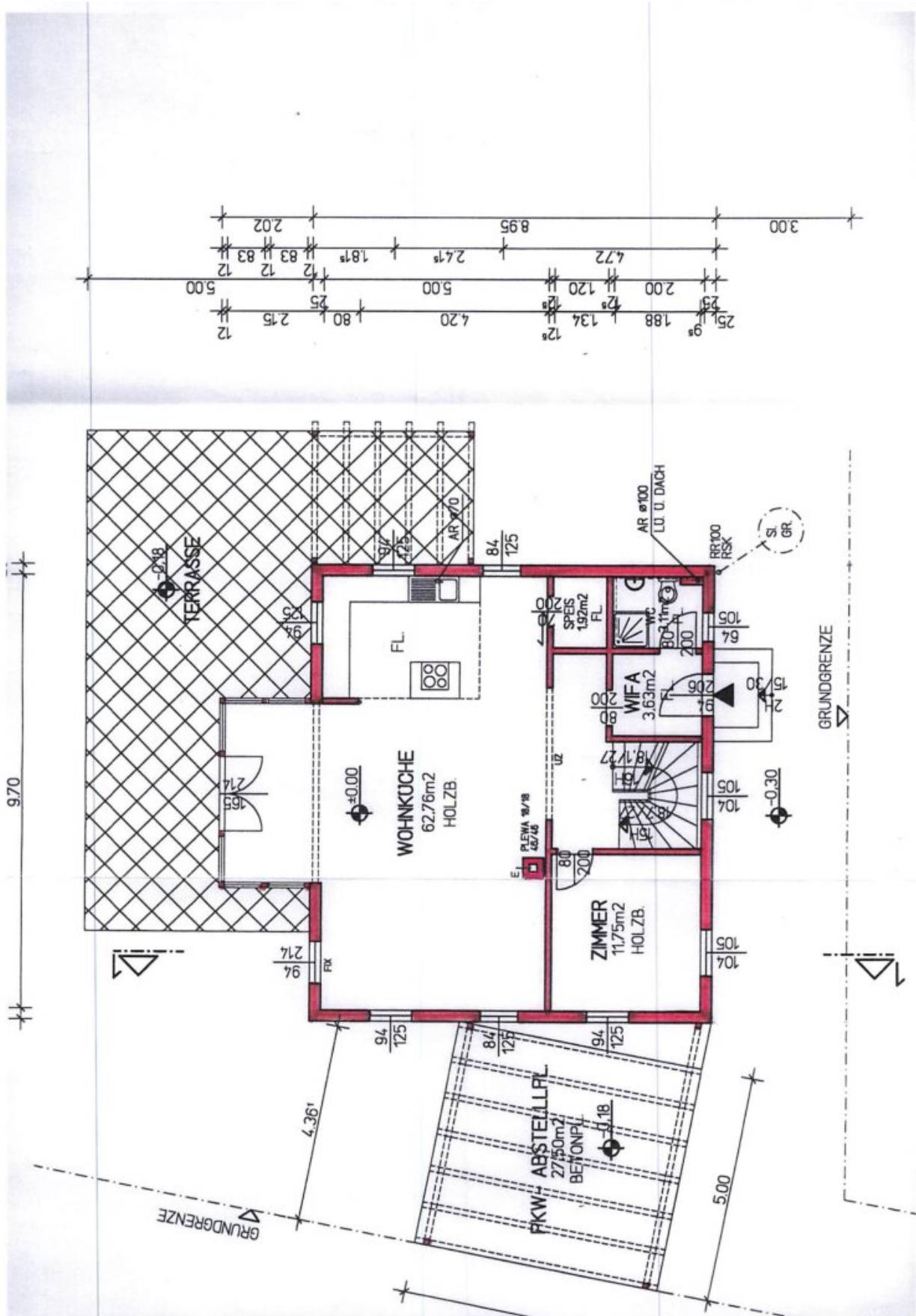
Der Bürgermeister:

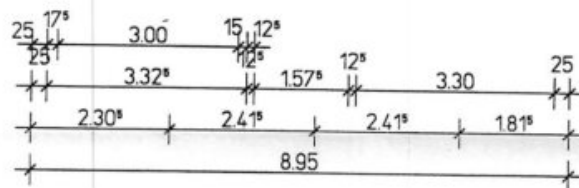
[Handwritten signature]



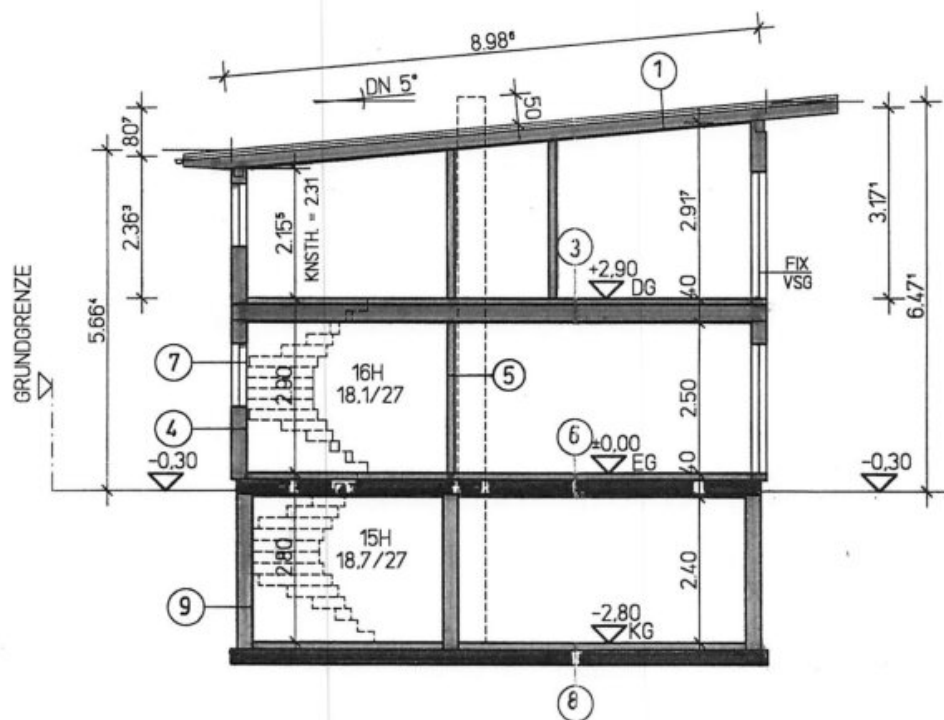
ARCH. DIPL. ING. EDUARD SCHÖBERLE 1180 WIEN THIMIGGASSE 15/10 TEL. 47-05-418







SCHNITT 1-1



DG AUSGEBAUT

- 1
 - 30/50mm TRAPEZBLECH
 - 50/50mm LATTUNG
 - KONTERLATTUNG
 - UNTERDACH + FOLIE
 - SPARREN
 - 220mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE
 - 0,15mm DAMPFBREMSE
 - 23mm SPARSCHALUNG
 - 10mm GIPSFASERPLATTE

U=0,18W/m²K
- 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/m²K
- 4
 - 15mm GIPSFASERPLATTE
 - 0,15mm DAMPFBREMSE
 - 160mm RAHMENKONSTRUKTION
 - 160mm STEINWOLLEDÄMMPLATTE
 - 15mm GIPSFASERPLATTE
 - AUSSENWAND-DÄMMSYSTEM
 - 53mm WÄRMEDÄMMUNG
 - 7mm ORGAN. REIBPUTZ

F=60, U=0,20W/m²K, 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/m²K
- 7
 - FENSTER

U=1,30W/m²K, 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

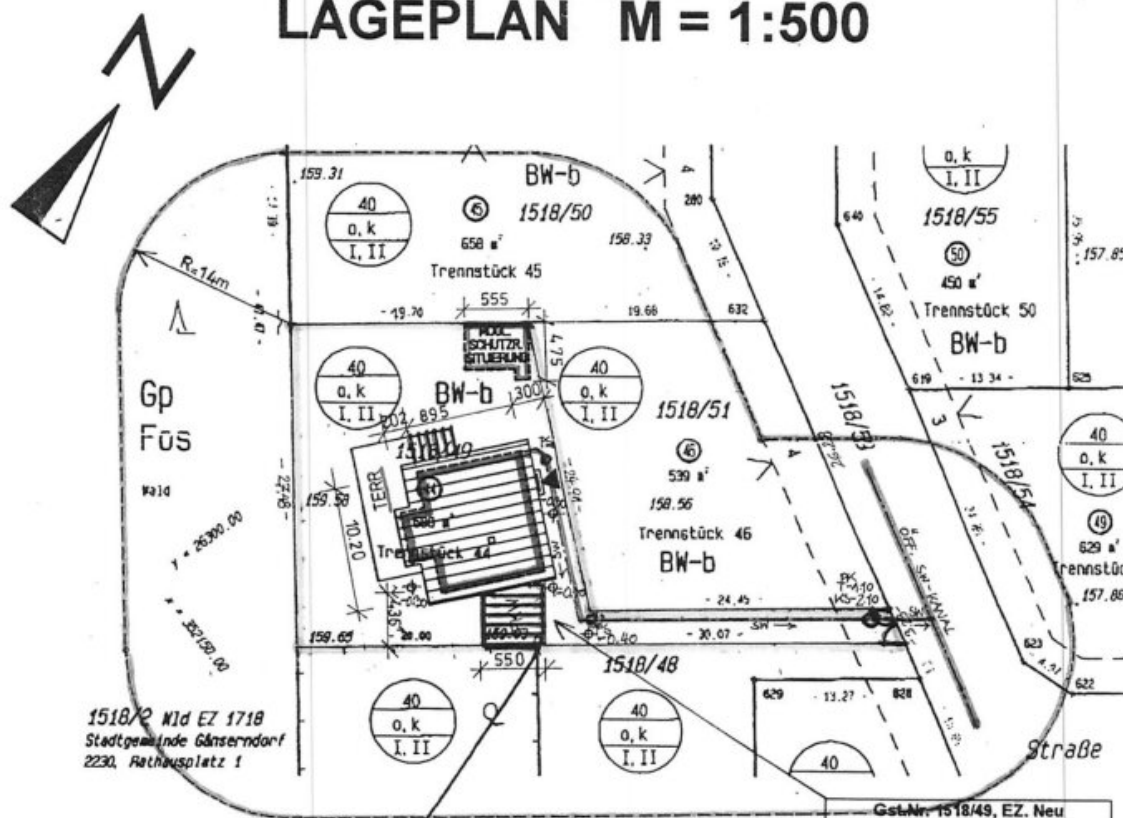
KG. Gänserndorf 06006

Die Vermessung erfolgte am: 14.05.1998

Planausfertigung am : 31.03.1999

Betr.: 2230 Gänserndorf, Neusiedler Straße
Silberwaldstraße
Schwalbengasse

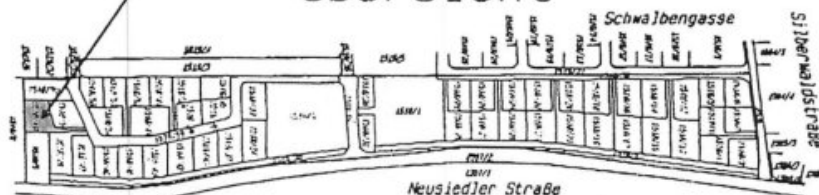
LAGEPLAN M = 1:500



1518/2 NId EZ 1718
Stadtgemeinde Gänserndorf
2230, Rathausplatz 1

Gst.Nr. 1518/49, EZ. Neu
KG. 06006 Gänserndorf
F = 697m²
Grundeigentümer:
Pro Juventute Österreich
Bauwerber:
Mag. Susanne SCHWIND
Ing. Werner PETERS
A-1210 Wien, Carminweg 6/12/20

Übersicht

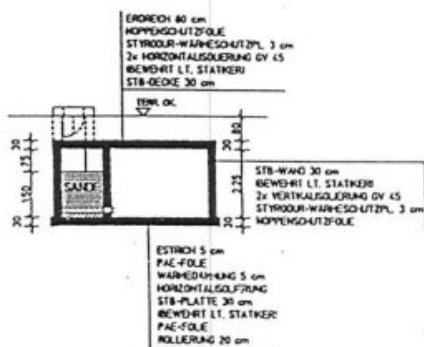


LEGENDE

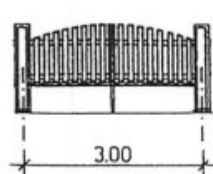
	STAMPF BETON
	BETONZIEGEL
	STAHL BETON
	FERTIGTEILE
	ZIEGEL / KAMIN

MOGLICHE SCHUTZRAUMPLANUNG
M = 1:200

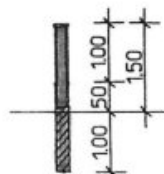
SNITT



EINFRIEDUNG M = 1:100 ZUM ÖFFENTL. GUT

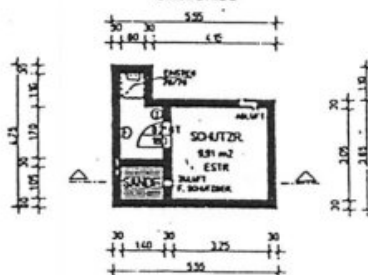


EINFAHRSTOR



H = 1,50m

GRUNDRISS



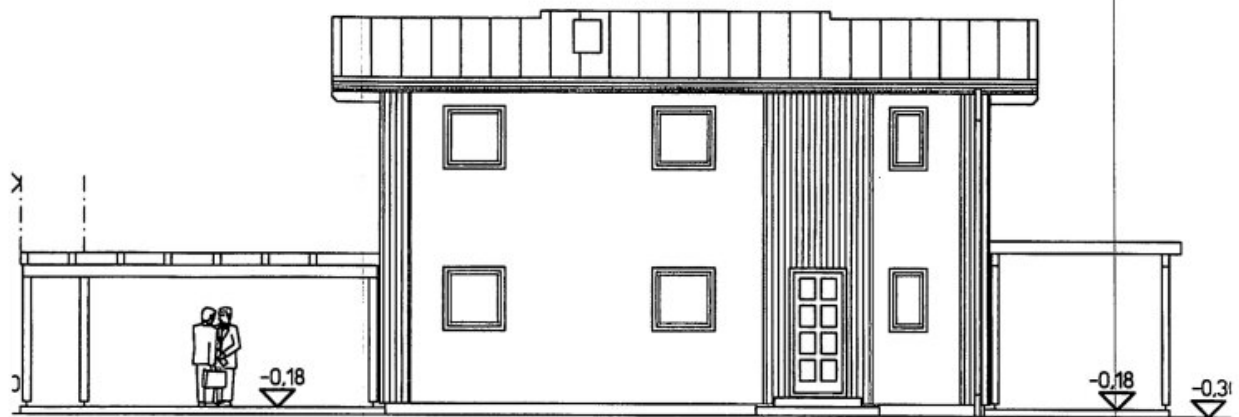
FFOK.EG = 0,00m = 158,98m ÜBER ADRIA NULL

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

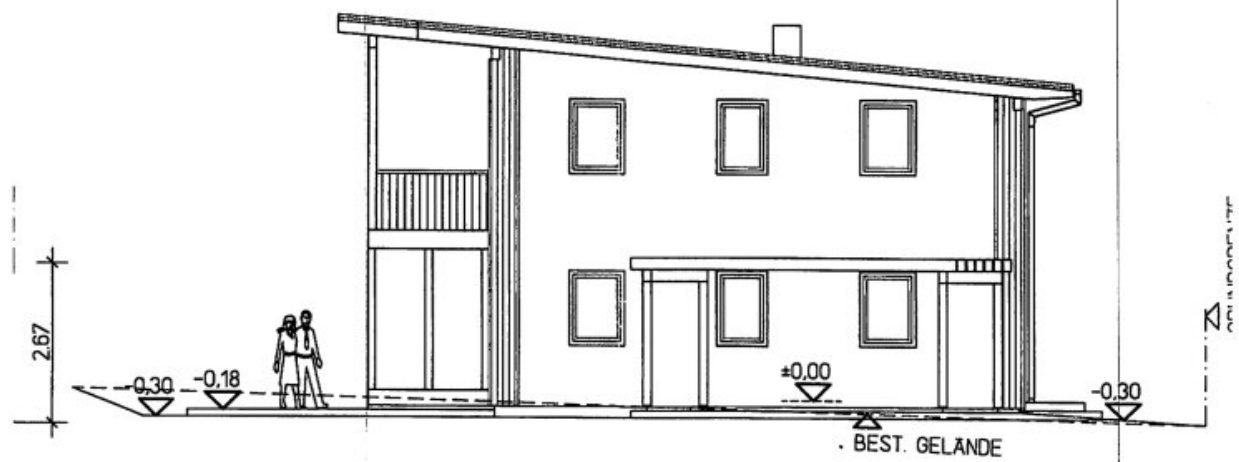
RECHTLICH GESICHERTE GRUNDGRENZEN:

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 PARZELLIERUNGS-AUSSCHNITTSPPLAN 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

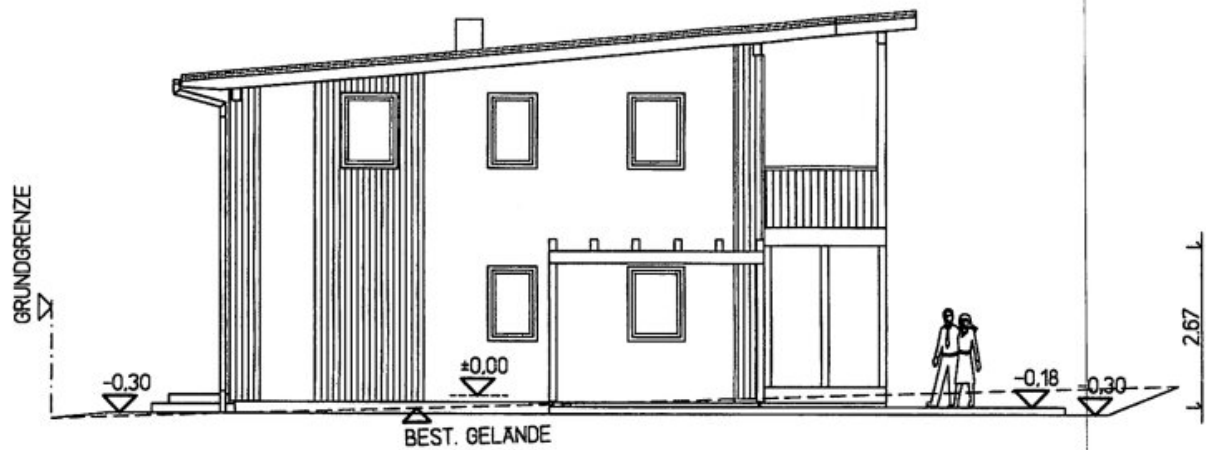
ANSICHT NORD-OST



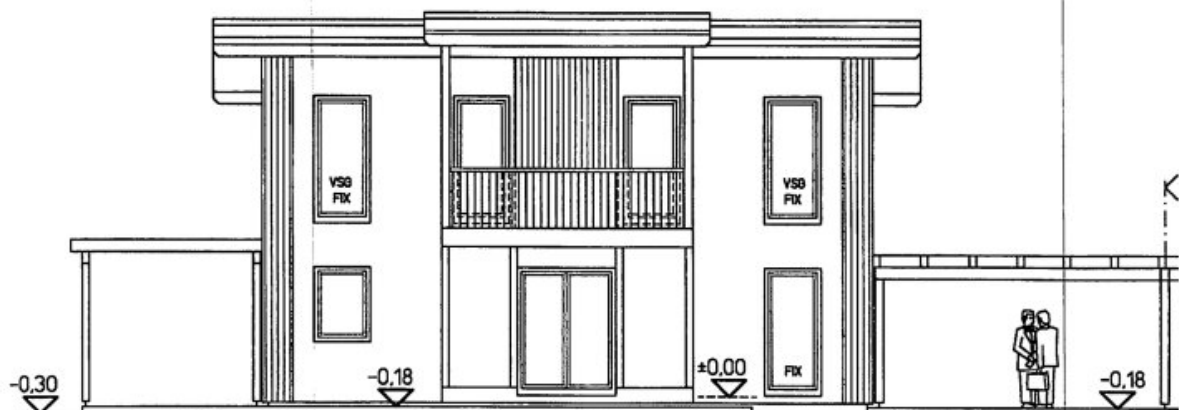
ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SUD-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: 688m²

HAUS

Verbaute Fläche – Neubestand: 99,81m²

Umbauter Raum – Neubestand: 787,58m³

Anzahl der neuzuschaffenden Wohnungen: 1

	KG	EG	DG
Nutzfläche der neuzuschaffenden Wohnungen:	73,80m ²	83,17m ²	72,96m ²

Bruttogeschossfläche	87,69m ²	99,81m ²	91,29m ²
----------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Lichte Raumhöhe:	2,40m	2,50m	2,155 bis 2,917m
------------------	-------	-------	------------------

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° gewandelt

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

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
Zusatzheizung: zentraler Kaminofen

Stromversorgung: EVN

Gasversorgung: EVN

Wasserversorgung: Ortswasserleitung

Fäkalienbeseitigung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal

Abwässerbeseitigung (Küche, Bad usw.): – ” –

Regenwasser: Versickerung am Grundstück

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

Pergolas: Holzkonstruktionen lt. Einreichplan

30. April 2004

Datum

Bauwerber

Bauausführende Firma für
das Fertighaus

HARTL HAUS
Holzindustriengesellschaft m.b.H.
A-8003 Ebersbach, Tel. 02248 / 8382



ARCH. DIPL. ING. EDUARD SCHÖBERLE
STAATLICH BEFUGTER U. BEZID. ZIVILTECHNIKER
1180 WIEN, THIMMIGASSE 11 / 10
TEL. 47 59 392

Planverfasser

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Gänserndorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 156 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. 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 beschert 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