

**++ Hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte inkl. Küche
in absoluter Ruhelage ++**



Objektnummer: 3392

Eine Immobilie von WohnSinn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2018
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,14 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	114,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,29 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	399.900,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Sonstige Kosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Zischka











WOHSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLE



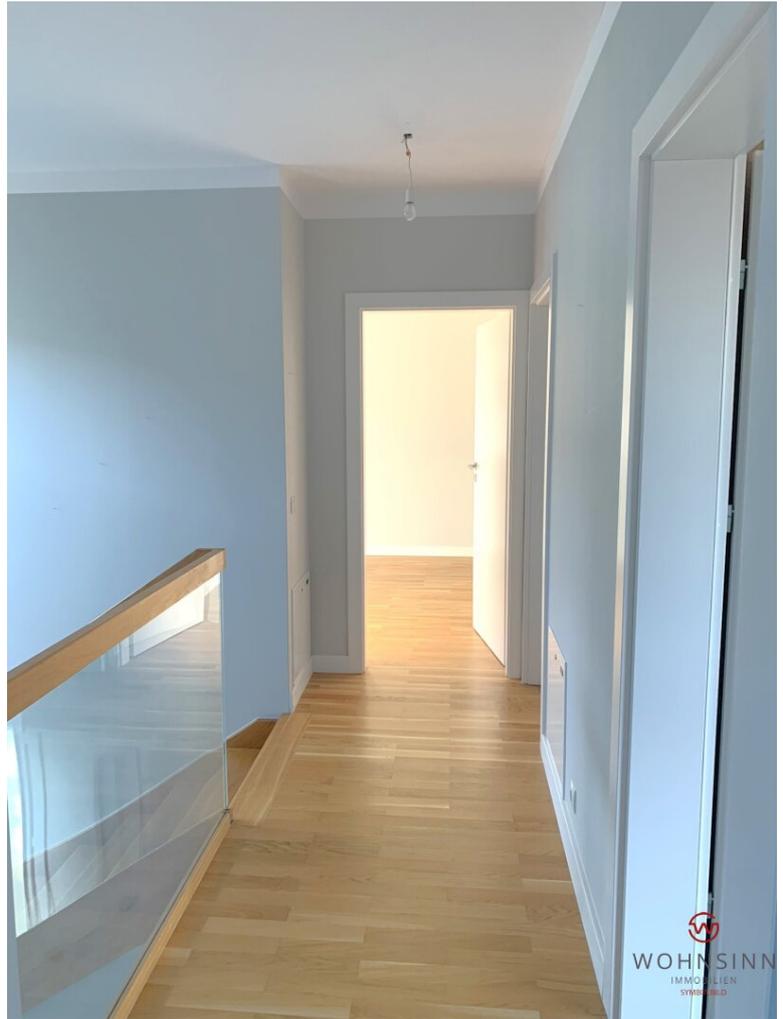
WOHSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLE



WOHSINN
IMMOBILIEN
SYMBOLE















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelang eine 2018 errichtete Doppelhaushälfte in Gänserndorf-Süd in absoluter Ruhelage .

Das Haus ist südlich ausgerichtet und dank den vielen Fensterflächen wunderschön lichtdurchflutet. Sämtliche Bodenbelege und Armaturen sind in hochwertiger Ausstattung vorhanden. In den Innenräumen befinden sich eigens angefertigte Möbel, die übernommen werden können. Die Einbauküche der Marke "Dan" ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

Im schmucken Garten befindet sich ein 9m² großes, sehr hochwertig errichtetes Gartenholzhaus auf Fundamentplatte und ein Hochbeet. Zusätzlich wurde im Garten auch ein Schwimmbecken angesiedelt, welches auch ohne viel Aufwand entfernt werden kann. Ein wahres Highlight ist die unverwechselbare Lage der Liegenschaft mit Blick ins Grüne, eine idyllische Atmosphäre gefolgt von einer absoluten Ruhelage!

Aufteilung:

EG (ca. 60m²):

- Vorraum
- Technikraum + Abstellraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- großes Wohnzimmer (46 m²) inkl. Küche (hochwertige DAN-Einbauküche mit Markengeräten - AEG u Liebherr)
- Ausgang vom Wohnzimmer auf die **überdachte Terrasse** und in den **Garten**

OG (ca. 60m²) :

- Galerie/Vorraum

- 3 Schlafzimmer mit 12m², 13m² und 14 m² (eines davon mit großzügigem **Balkon**, 11 m²)
- Großzügiges Badezimmer (12 m²) mit Dusche, Badewanne, Doppelhandwaschbecken und WC.

Alle Fenster sind mit qualitativ hochwertigen Insektenschutzgittern der Firma "Grünefeldt" als auch mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Deckenleuchten sind in allen Zimmern angebracht. Das Objekt wird mit einer Fußbodenheizung beheizt, die durch eine Luftwärmepumpe bedient wird.

Im Kaufpreis sind zwei Parkplätze vor dem Haus inkludiert, dazugehörig ist auch ein Müllplatz. Das Haus wurde mittels Blower Door Test überprüft und innen wie außen nach Übernahme vom Bauträger durch einen Sachverständigen begutachtet und geprüft - schriftliche Protokolle sind vorhanden und werden gerne an den Käufer übergeben.

Lage:

In Gänserndorf-Süd gibt es Kindergärten, eine Volksschule und einen Supermarkt. Gänserndorf-Süd befindet sich in der Nähe von Strasshof und Gänserndorf Stadt (ca. 5 Minuten mit dem Auto), wo Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. finden. Mit der Schnellbahn erreichen Sie Wien in weniger als 30 Minuten.

Angeboten im Zuge eines Bieterverfahrens:

Das Haus wird im Zuge eines Bieterverfahrens (Startpreis die genannten € 399.900,-) angeboten, welches spätestens bis Ende Mai abgeschlossen sein soll. Der Verkäufer würde bei einem Verkaufspreis von € 419.000 direkt verkaufen (=vorzeitige Beendigung des Bieterverfahrens). Nähere Informationen dazu gerne per Email oder in einem persönlichen Gespräch.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte, nähere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung.

**Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen
Besichtigungstermin!**

**Aufgrund der Nachweispflicht bitten wir ausschließlich um schriftliche Anfragen mit
Ihren vollständigen Kontaktdaten!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap