

## Charmante 3-Zi-EG-Wohnung mit Balkon & Garage



**Objektnummer: 5420/4867**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,00 €
<b>USt.:</b>	23,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien  
Mariahilferstraße 123/3





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



# WOHNHAUSANLAGE

*El-Zusatz, Metallab. sum!*

## STIEGE

WOHNUNGSGRUNDRISS M=1:50

WOHNNUTZFL.	72.62m <sup>2</sup>
BALKON	5.60m <sup>2</sup>
GESCHOSS	
WOHNUNG NR.	

25.06.2002

Bitte ausfüllen!

Name:

Tagsüber erreichbar unter Tel.:

*Rot = Steckdose*

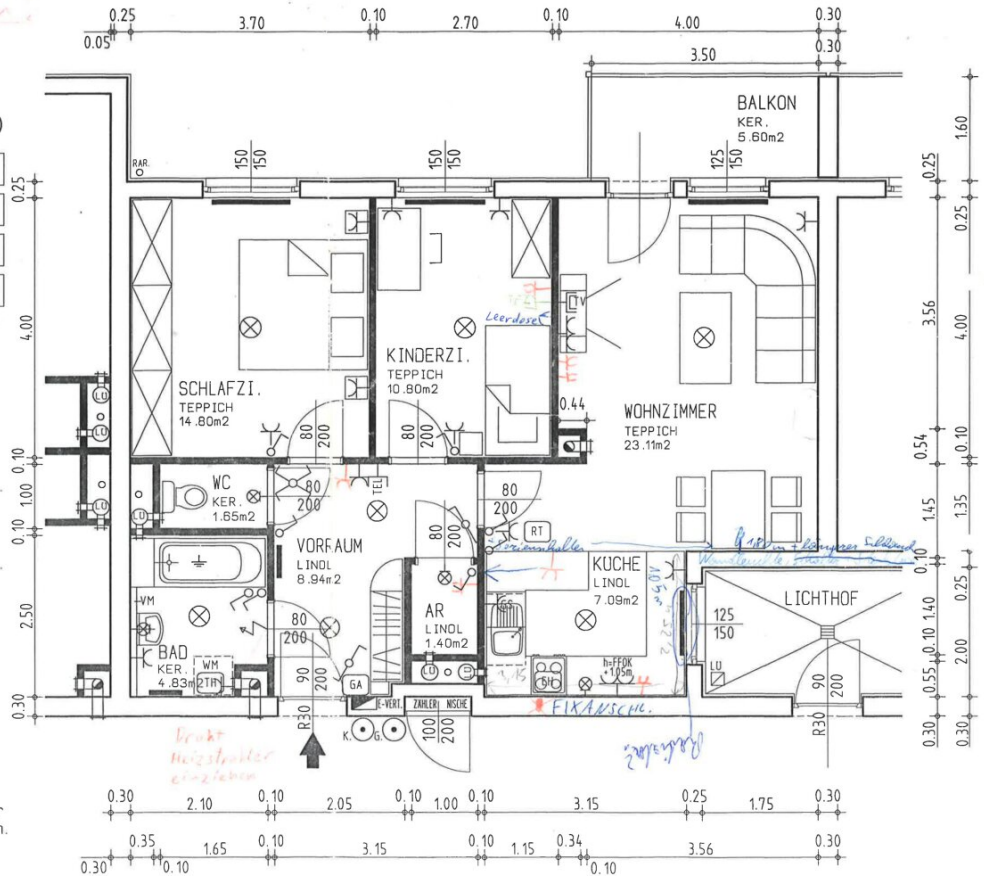
*BLAU = Schalter*

*GRÜN = Telefon*

*ORANGE TV*

Naturmaße nehmen!

Planmaße eignen sich nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln.



## Objektbeschreibung

### Ruhig gelegen und trotzdem nahe am Zentrum!

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet, auf **großzügigen 67,02 m<sup>2</sup> die auf 3 Zimmer aufgeteilt** sind, ein komfortables Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen. **Die Wohnung ist zentral begehbar** und perfekt für eine Familie mit einem Kind oder für ein Ehepaar mit Homeoffice-Ambitionen. Die Wohnräume sind geschmackvoll eingerichtet und gepflegt.

Die Böden sind mit Fliesen, Parkett und Laminat ausgestattet. **Eine schöne, neue offene Dan-Wohnküche mit Siemensgeräten** wurde 2025 installiert und befindet sich in einem optisch etwas abgeteilten Bereich des Wohn- Esszimmers. Für wohlige Wärme im Winter sorgt aktuell eine **Zentralheizung mit Fernwärme**. Eine Anschlussmöglichkeit für einen **offenen Kamin** ist ebenfalls vorhanden.

**Ein eigener Parkplatz und ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.** Die aktuelle Wohnbauförderung, die noch bis 2038 läuft, mit den noch offenen 55.000 € muss mit dem angegebenen Preis übernommen werden. Sollte diese ausbezahlt werden, erhöht sich der Kaufpreis um 55.000,- €. Die Rückzahlungsrage ist in den monatlichen Kosten unter Sonstiges aufgeführt und beträgt 191,62 €.

**Suchen Sie eine schöne, gut geschnittene, leistbare 3 Zimmerwohnung in Gänserndorf? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chot, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap