

**WORK/LIVE, Generationen- bzw. MEHRFAMILIENHAUS mit  
Ordination / Gewerbemöglichkeit oder 3 Wohneinheiten**



OG Küche mit Essplatz

**Objektnummer: 7939/2300159840**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Urban

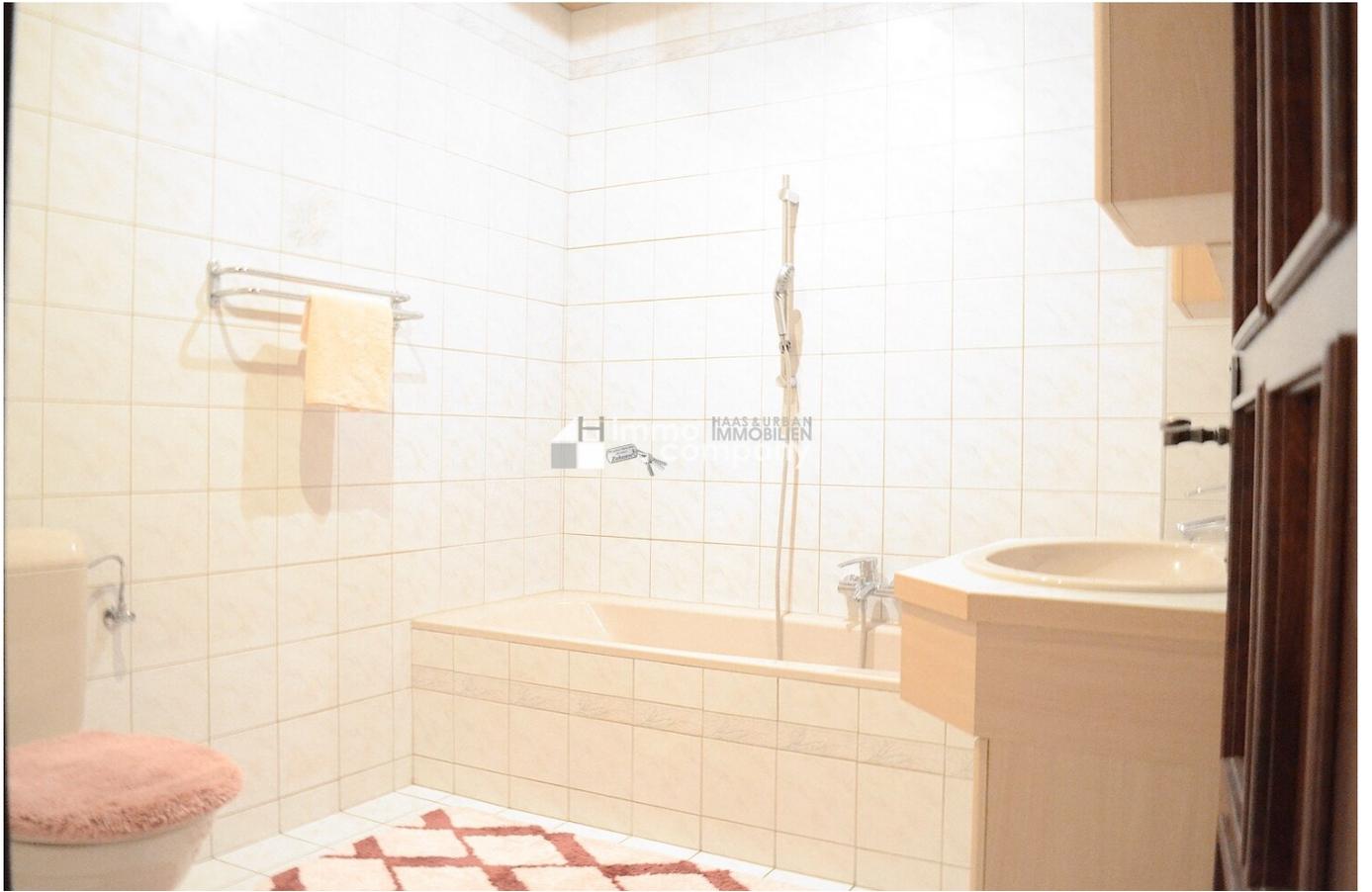
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses in verkehrsberuhigten Siedlungslage gelegenen charmanten Mehrfamilienhauses mit vielen Möglichkeiten.

3 Wohneinheiten, 2 Wohneinheiten und eine gewerbliche Einheit oder 1 riesige Einheit - Sie haben die freie Wahl!

Zur Verfügung stehen Ihnen hier unglaubliche **253m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf **2 Ebenen** mit 7 Zimmern, einem entzückenden, uneinsehbaren **Innenhofgarten** mit **Terrasse** und **Grünfläche** sowie zwei geräumiger Gartenlagerräumen auf insgesamt ca. **460m<sup>2</sup> Grundfläche**.

Die **Raumaufteilung** verhält sich wie folgt:

### **ERDGESCHOSS:**

#### **Wohneinheit:**

- Vorraum mit Stiegenaufgang ins Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster
- Wohnzimmer mit Zugang zur Küche
- Küche mit Ausgang in den Garten
- Separate Toilette

**Gewerbe- oder Wohneinheit (eigener Hauseingang vorhanden):**

- Vorzimmer
- Ordinationsraum (oder Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster
- Hobbyraum mit Hundewaschplatz und Ausgang in den Garten
- Warteraum (oder Wohnzimmer)
- Belagsfertiger Raum für eine Küche

#### **OBERGESCHOSS:**

- Flur
- Küche mit Essplatz
- ca. 30m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- ca. 29m<sup>2</sup> großes Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Wanne und Toilette

Das räumliche Angebot wird abgerundet durch die beiden sehr geräumigen Lagerräume mit Regalen im Garten/Innenhof sowie den beiden Stellplätzen am Grundstück.

Die Beheizung erfolgt via Gas-Heizung.

Die **INFRASTRUKTUR** ist als **ausgezeichnet** zu bezeichnen:

Kindergarten: ca. 4 Minuten mit dem Auto

Volksschule: ca. 4 Minuten mit dem Auto

Einkauf: ca. 5 Minuten mit dem Auto

Bahnhof mit Park&Ride: ca. 10Minuten zu Fuß

**Zusammengefasst bietet dieses einzigartige Juwel viel Platz und Komfort für Ihre ganze Familie.**

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne, eine umfassende Lagebeschreibung sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap