

**ERSTBEZUG | Moderne Bungalow-Oase mit Garten und 2  
Stellplätzen in Gänserndorf!**



**Objektnummer: 7419/104**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	406,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	361.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

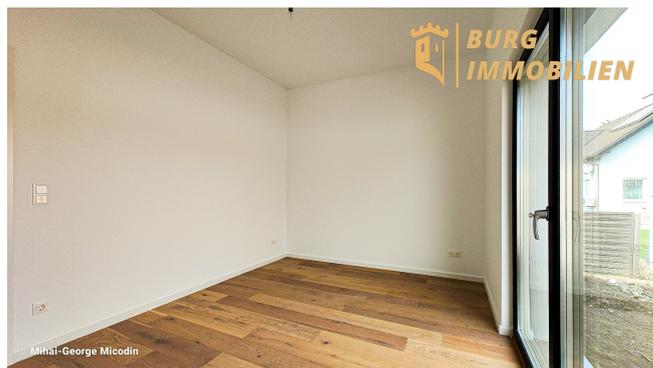
## Ihr Ansprechpartner



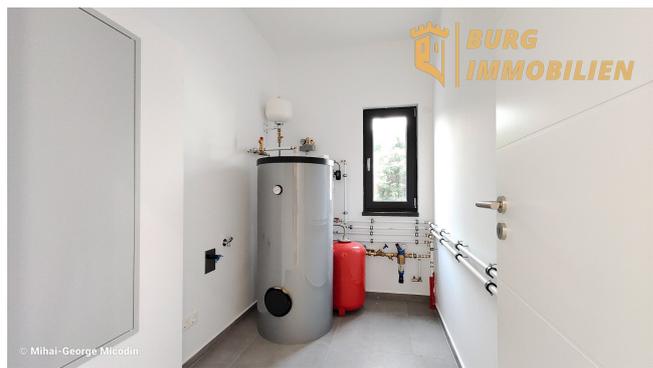
**BA Mihai-George Micodin**

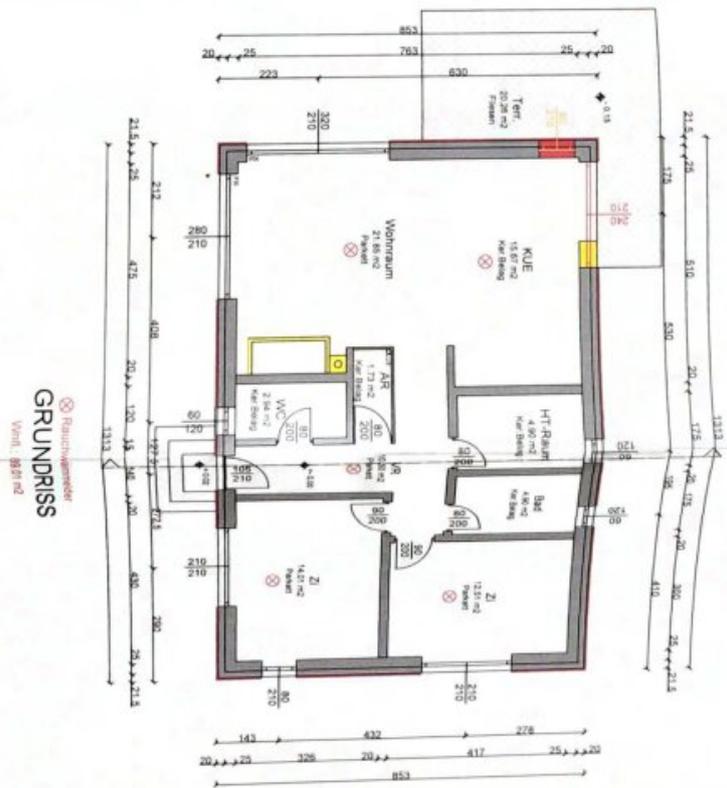
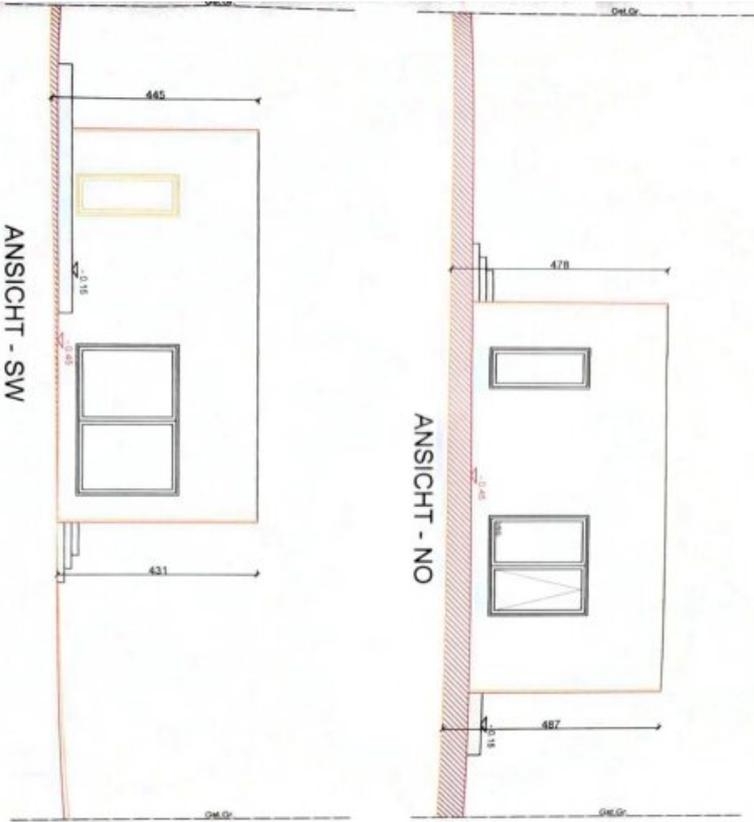
BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH











BV 1367 / 12 . 01.02.2022

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Gänserndorf, Niederösterreich!

Dieses moderne Bungalow bietet mit 90m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Der barrierefreie Zugang im Erdgeschoss ist ein großer Pluspunkt für Familien mit Kindern oder älteren Menschen. Der Erstbezug garantiert ein brandneues Zuhause mit moderner und stilvoller Einrichtung.

Der Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie Ihre Freizeit im Freien genießen und die Natur in vollen Zügen erleben. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort für Grillabende mit Freunden und Familie.

Es stehen Ihnen 2 Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Sie müssen sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die Autobahn ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine schnelle Anbindung an die Großstädte Wien und Bratislava bietet.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine ideale Betreuungsmöglichkeit für Ihre Kinder. Auch ein Supermarkt ist in der Nähe, sodass Sie schnell und bequem alle Besorgungen erledigen können.

Dieser Bungalow in Gänserndorf ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen werden. Mit seiner modernen Architektur, dem großzügigen Grundriss und der ruhigen Lage ist er der perfekte Rückzugsort vom stressigen Alltag.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses einzigartige Haus zu sehen und sich von seinen Vorzügen zu überzeugen. Eine Investition in diese Immobilie ist eine Investition in Ihre Zukunft und in ein glückliches Zuhause. Wir freuen uns auf Sie!

**[Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Ermitteln Sie den maximalen Verkaufspreis!](#)**

**[Immobilien Bewertung](#)**

***Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!***

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.***

***In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*Kooperationspartner / Immobilienfachberater*

***Handy: [+436764009306](tel:+436764009306)***

***E-Mail: [micodin@burgimmo.at](mailto:micodin@burgimmo.at)***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap