

## Hell & zentral: 2 Zimmer-Wohnung in Gänserndorf



**Objektnummer: 8014/176**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Wohnfläche:</b>	68,74 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,19 €
<b>Heizkosten:</b>	99,38 €
<b>USt.:</b>	36,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529

H +43 6763802529

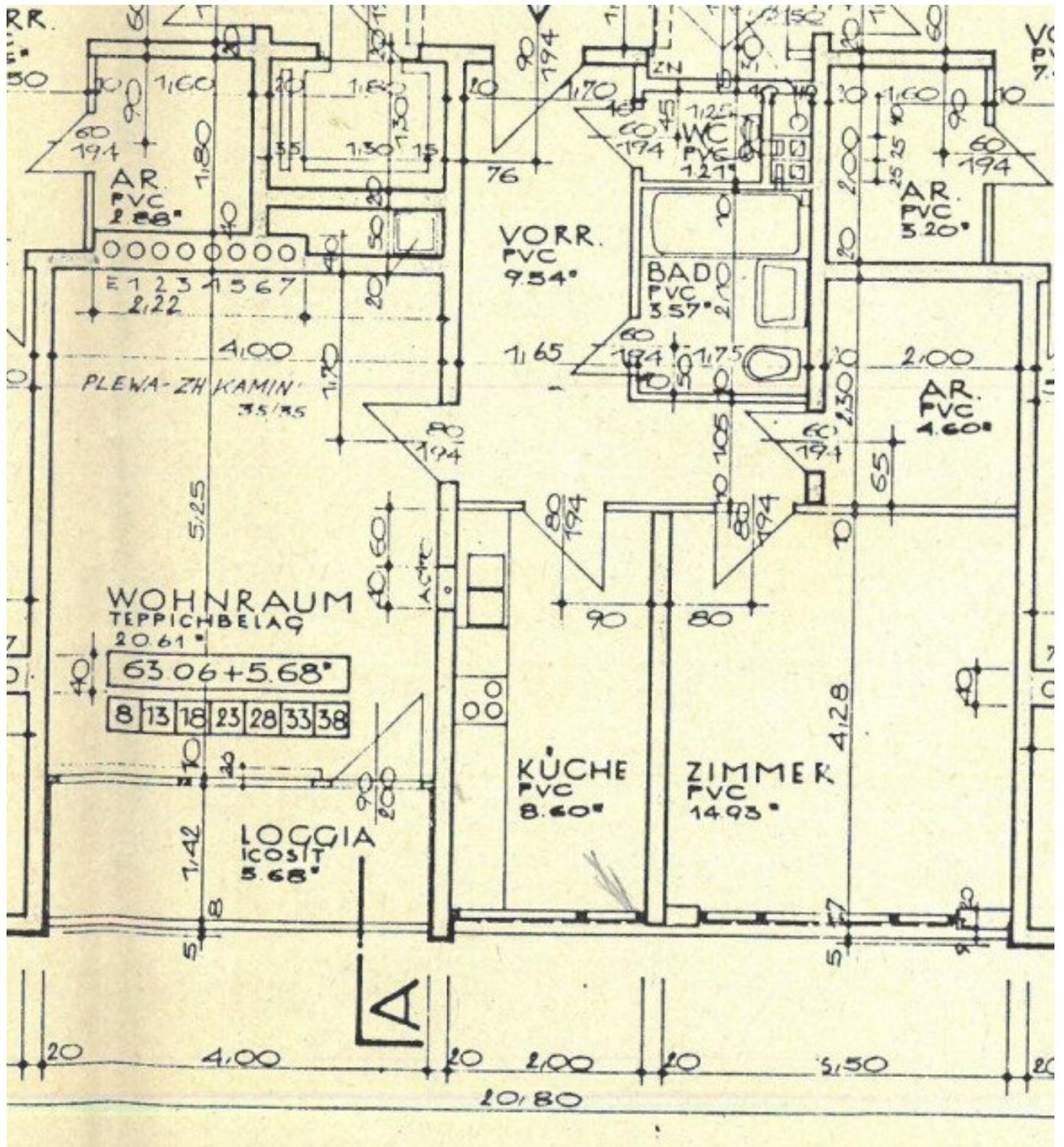








IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in guter Lage. Mit praktischer Raumnutzung ist sie ideal für anspruchsvolle Käufer, die eine pflegeleichte Immobilie suchen. Diese charmante ca. 69 m<sup>2</sup> große Wohnung präsentiert sich in bestem Zustand und ist ideal für Singles oder Pärchen, die eine moderne und funktionale Wohnlösung suchen. Trotz der kompakten Größe ist die Wohnung optimal gestaltet, um jeden Quadratmeter effizient zu nutzen. Ruhig aber dennoch zentral gelegen profitieren Sie von einer Vielzahl von Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sind direkt vor der Haustüre.

Das Gebäude wurde vor etwa 5 Jahren komplett saniert, inklusive einer Wärmeschutzfassade und neuen Fenster mit einer 3-fach Verglasung.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Stock mit Lift und teilt sich wie folgt auf:

Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer und ein Schlafzimmer! Das Highlight der Wohnung ist eine Loggia mit ca. 6 m<sup>2</sup>. Die Böden sind zur Großteil mit Laminat versehen und auch mit Fliesen.

Das Kellerabteil hat ca. 2 m<sup>2</sup> und ist auch mit dem Aufzug zu erreichen, oder von außen mit einer Rampe. Im Keller befindet sich noch eine Waschküche. Stellplätze für Bewohner befinden sich ebenso in der Anlage sowie ein kleiner Park, der zum Verweilen einlädt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap