

## Modernes Niedrigenergiehaus mit 151m<sup>2</sup> Wohnfläche



**Objektnummer: 7223006**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bianca Sigl

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80





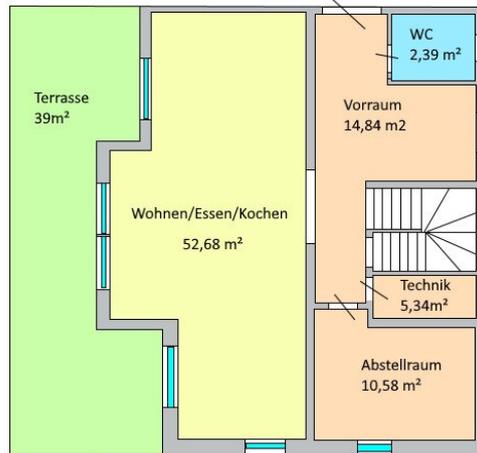




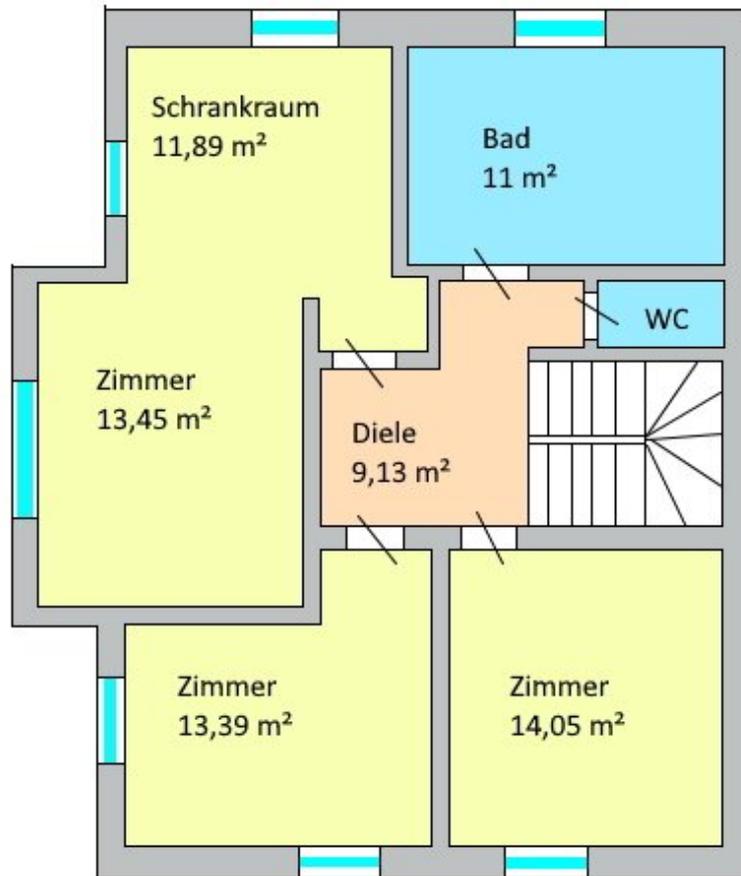
Hasengasse 6 Gänserndorf

Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu!

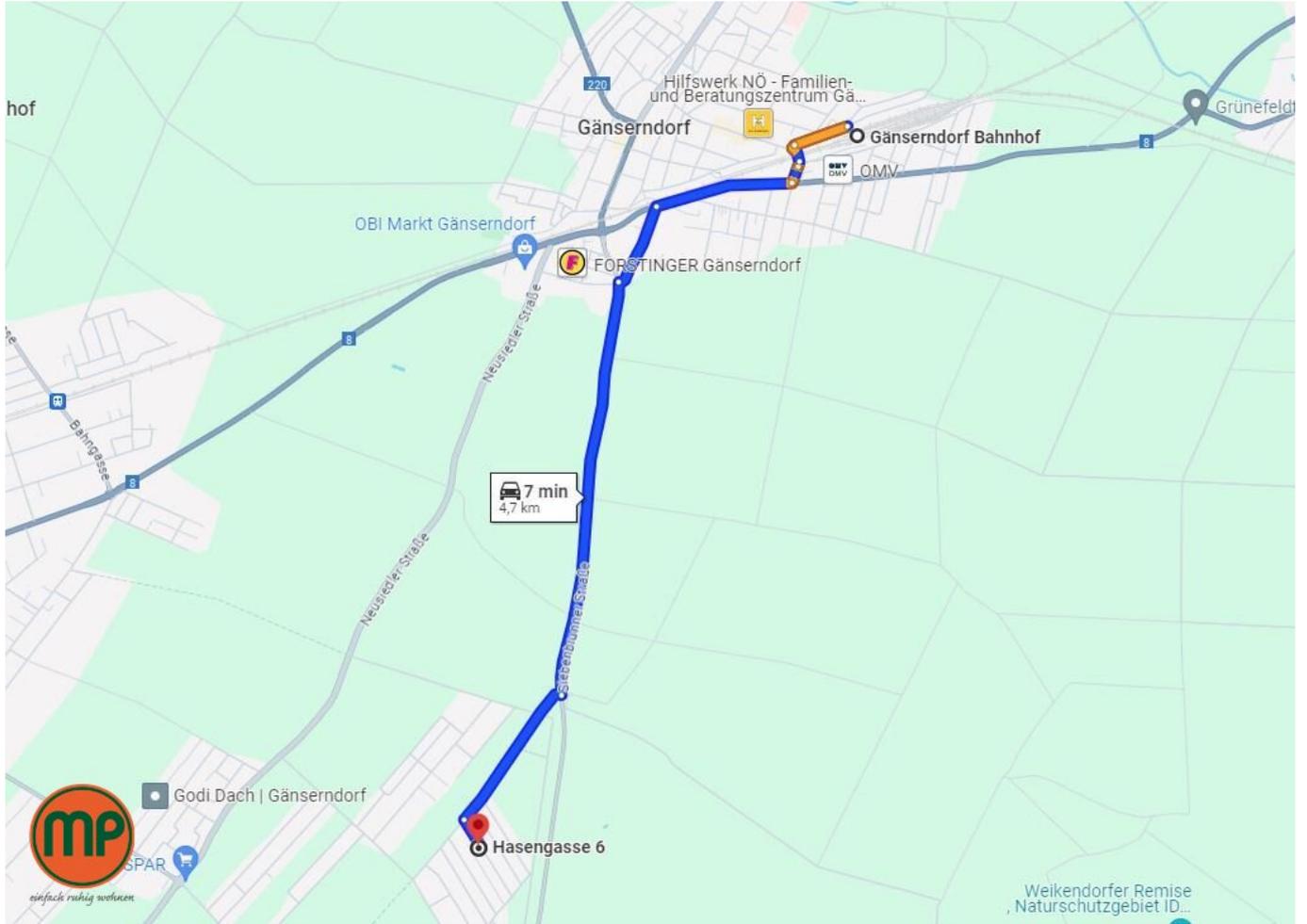
EG 76,83 m<sup>2</sup>

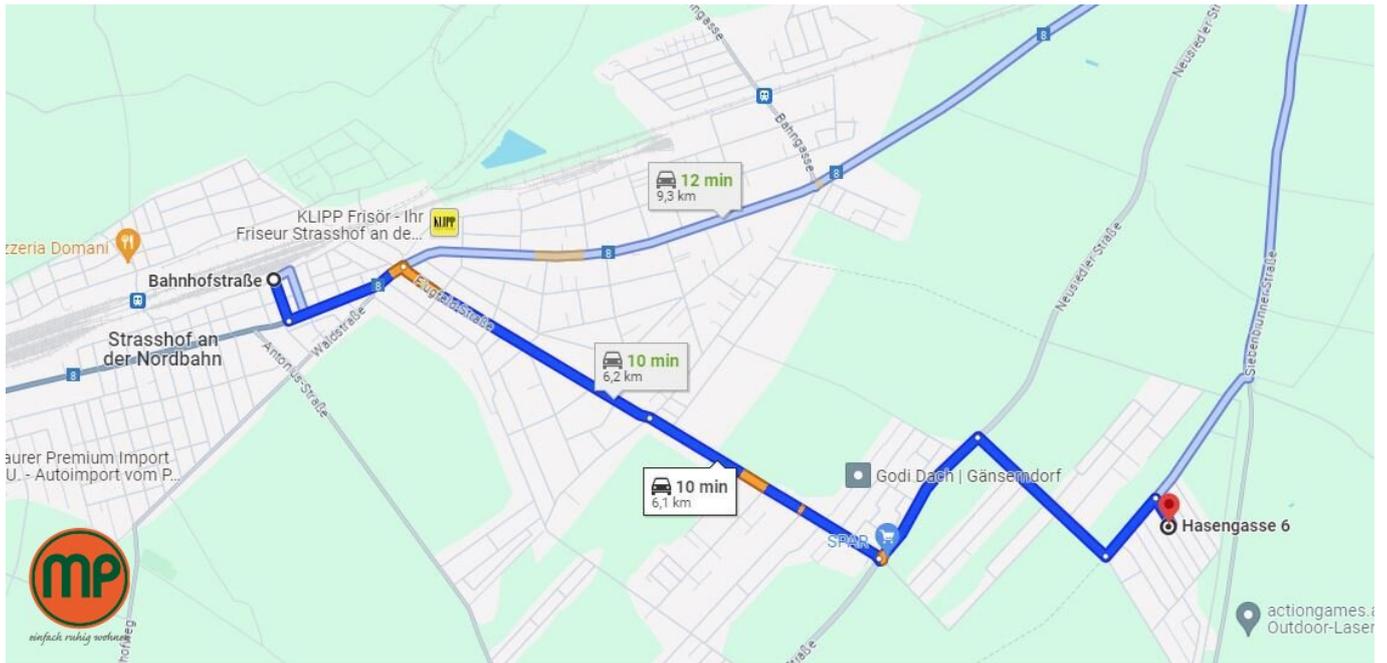


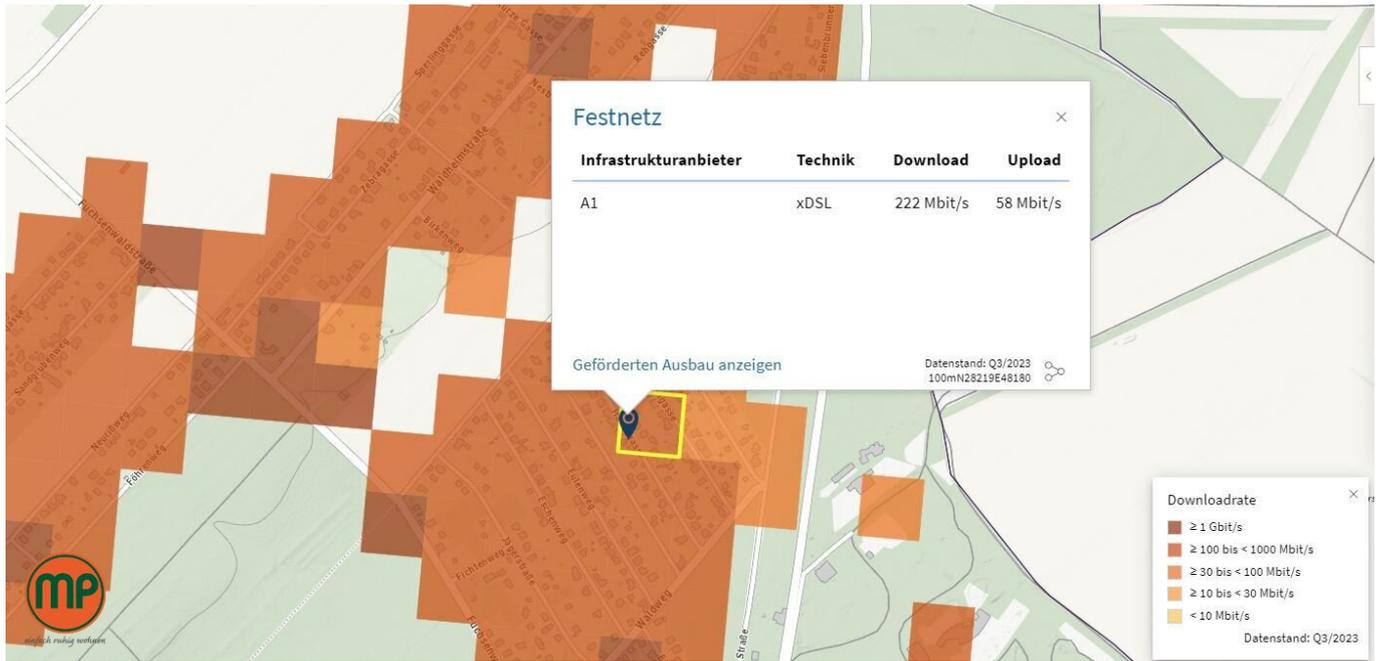
OG 74,62 m<sup>2</sup>

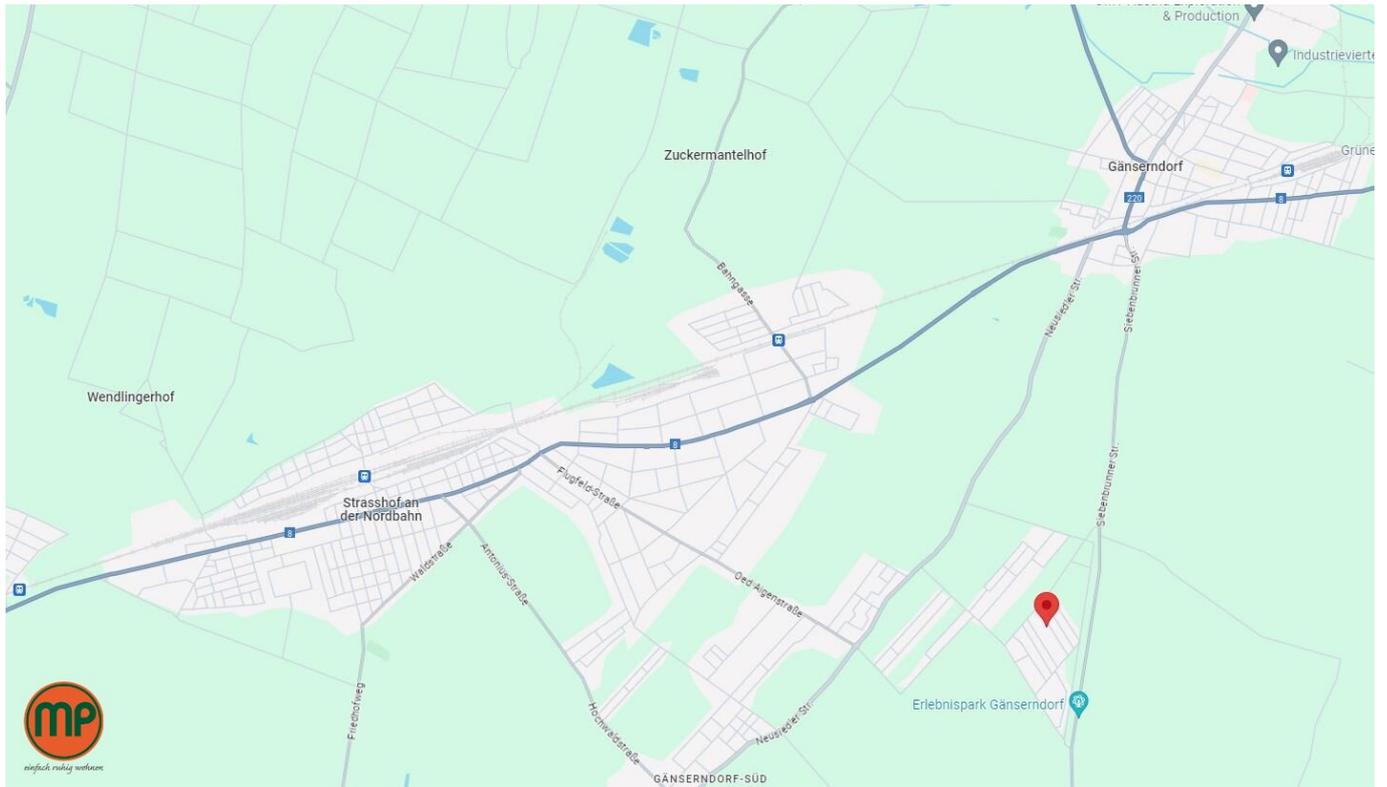


Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu !

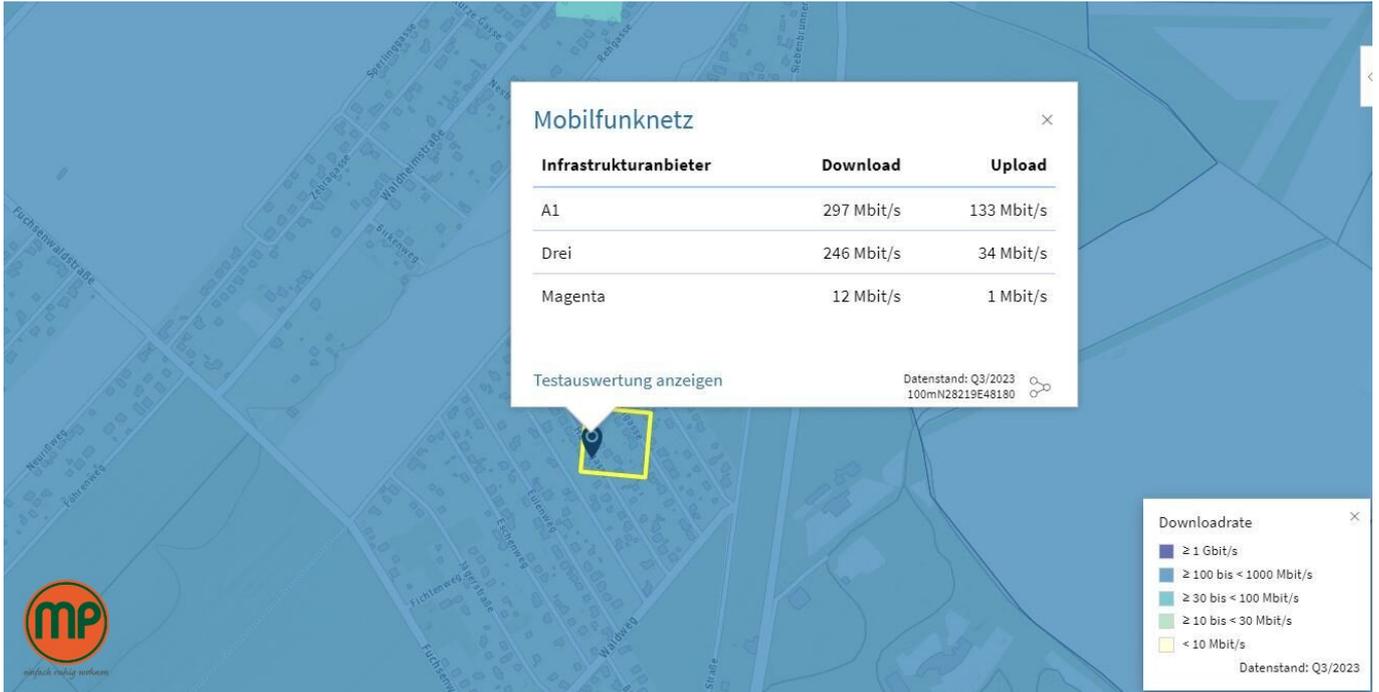


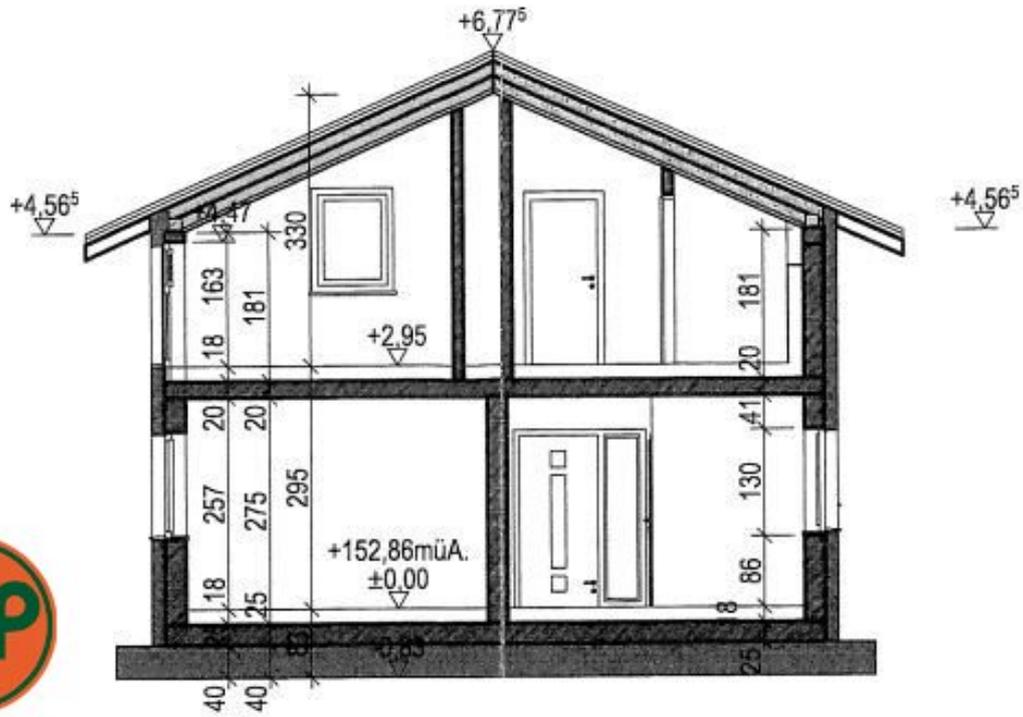












## Objektbeschreibung

**LAGE:** In einer ruhigen Siedlung am Rande von Gänserndorf

Mit der S1 (Bahnhof Strasshof oder Bahnhof Gänserndorf) sind Sie sehr gut ans öffentliche Netz angebunden und in 30 min in Wien

**INFRASTRUKTUR:** [Stadtgemeinde Gänserndorf – Webauftritt der Stadtgemeinde Gänserndorf \(gaenserndorf.at\)](http://Stadtgemeinde.Gänserndorf.at)

Gänserndorf ist eine sehr dynamische junge Bezirkshauptstadt und verfügt über zahlreiche Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen. Die Stadt hat eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ist wirtschaftliches Zentrum des Marchfelds und wartet mit ausgezeichneten Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen auf.

**AUSSTATTUNG:** Das in Massivbauweise mit 25 cm Hohllochziegel + 16 cm EPS und 3-fach verglasten Fenstern errichtete Haus wird soeben noch fertig gestellt, wobei eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten noch eingebracht werden können. Somit ist es technisch und thermisch auf neuestem Stand. Es verfügt im **EG (76,83) m<sup>2</sup>** über:

- Vorraum
- Offene Küche
- Wohnbereich
- Arbeitsraum
- Technikraum
- WC
- Stiegenaufgang

Im **OG (74,62) m<sup>2</sup>**:

- Diele
- 4 Zimmer oder 3 ZI und Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- WC

Beheizt wird via Fußbodenheizung mit einer Wärmepumpe.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.750m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.750m



Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.