Wohnung in 3 Parteien Haus

W1 Küche Erdgeschoss

Objektnummer: 6547/3911

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Nutzfläche:	93,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	199.999,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

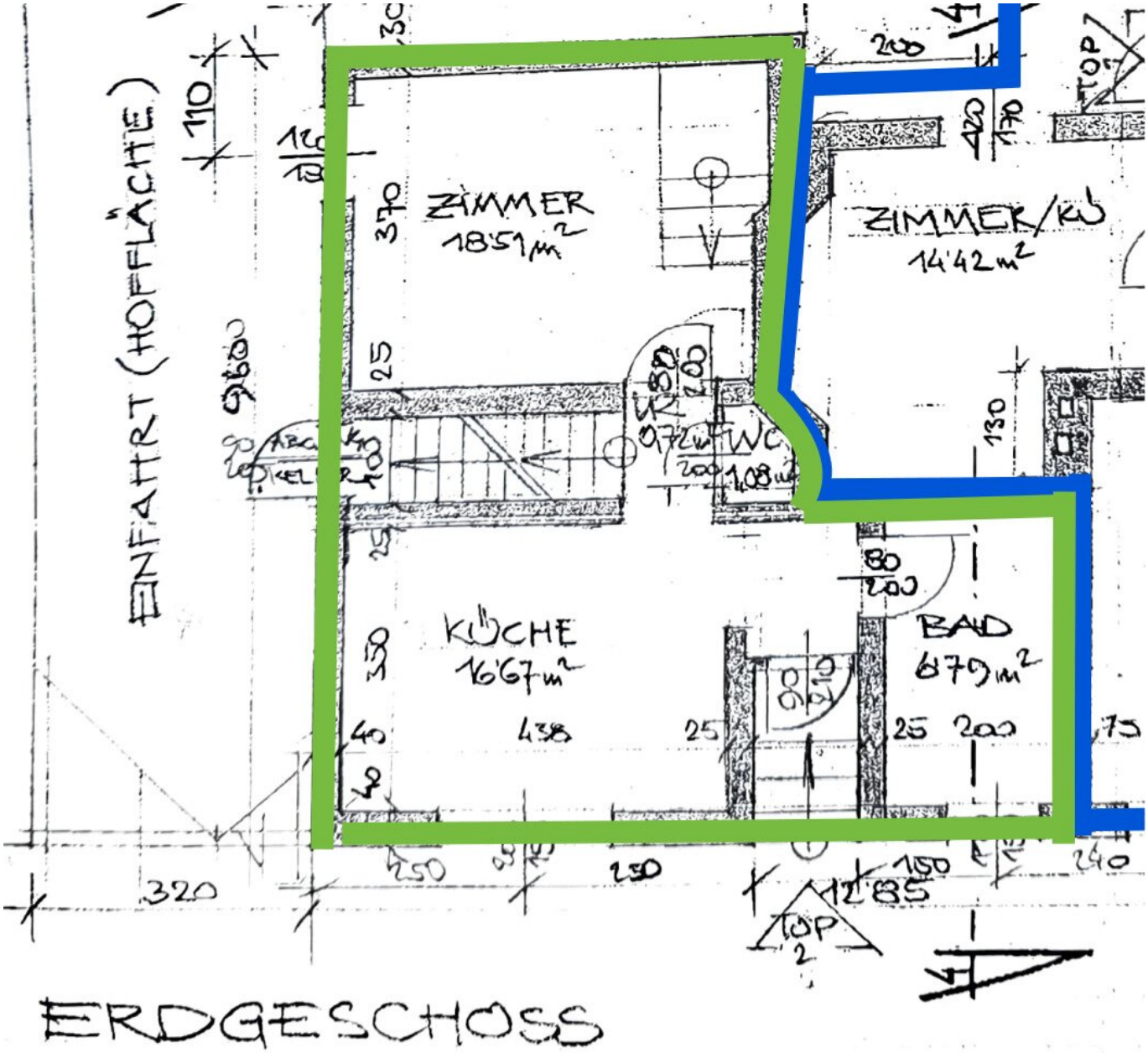
Ihr Ansprechpartner

Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

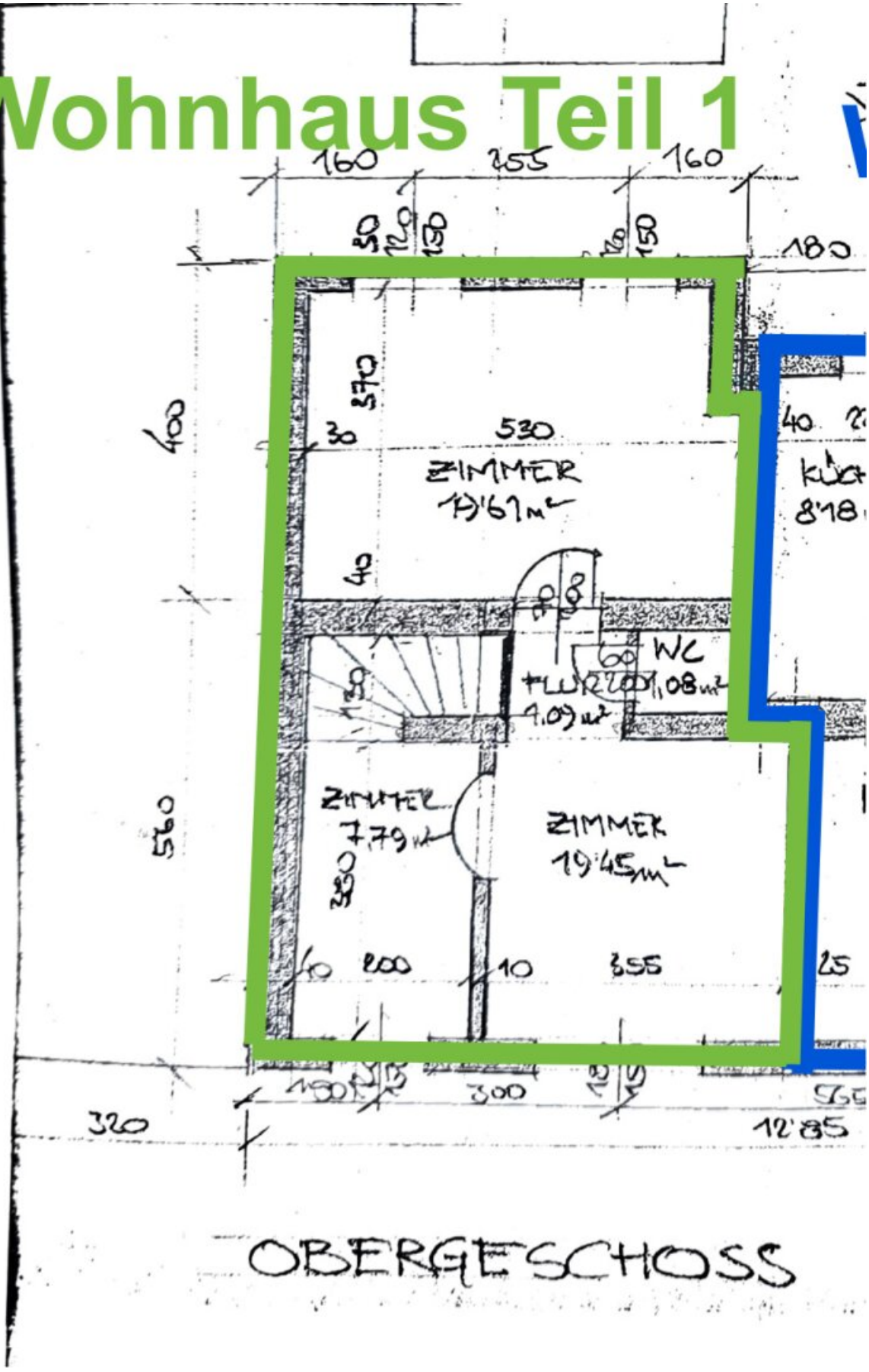
H +43 664 7505 17 72

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

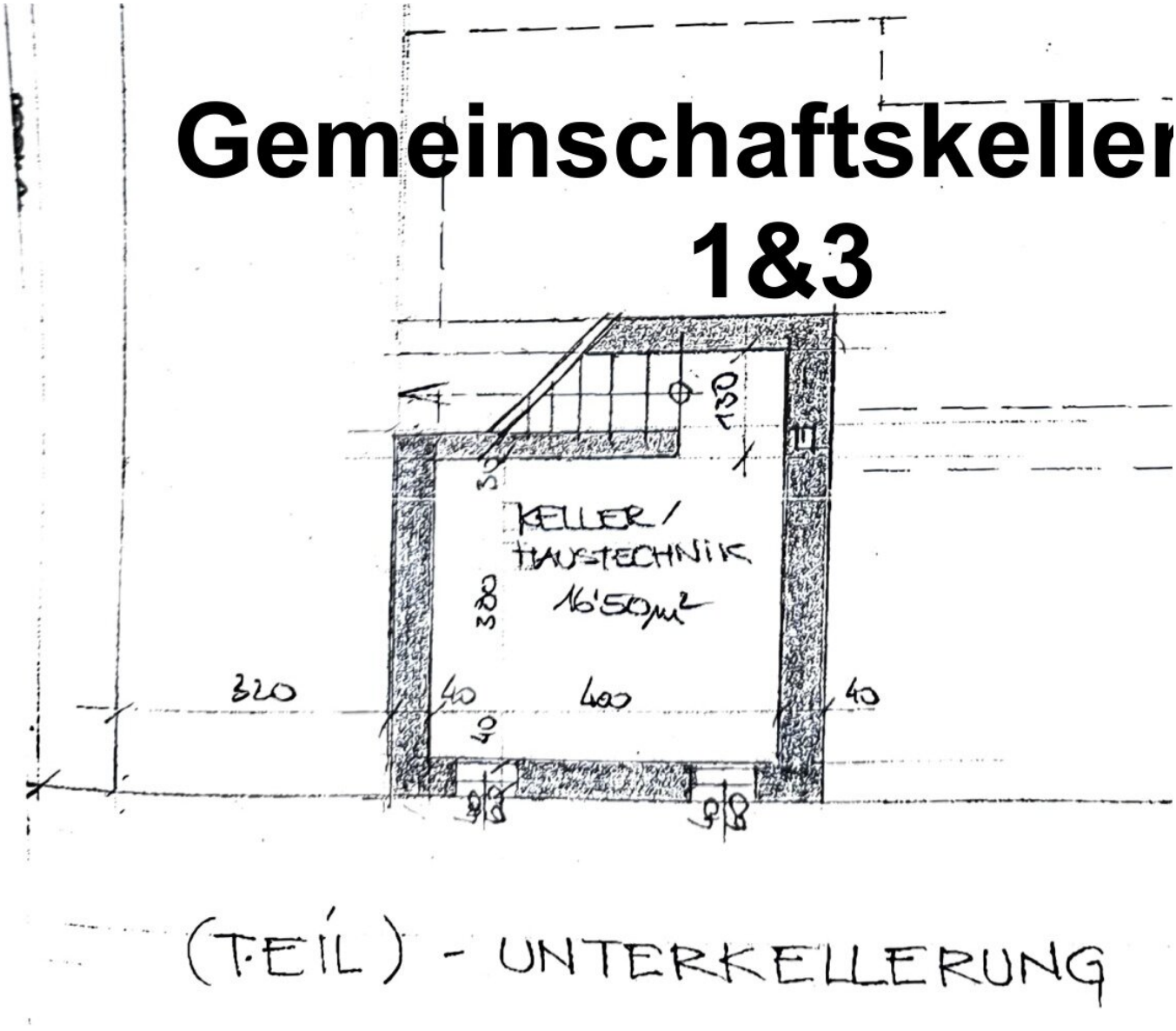


Wohnhaus Teil 1

Wohnhaus Teil 1



Gemeinschaftskeller 1&3



(TEIL) - UNTERKELLERUNG

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser:

- **Gesamtnutzfläche von 92,79 m² (lt. Nutzwertgutachten)**
- **bestehend aus: Vorraum, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, 2x WC und 3 Schlafzimmern**
- **Verfügbar: ab sofort**

Die Beschreibung:

Wohnhaus Teil 1:

Teil 1 der Liegenschaft kann durch den Straßentrakt betreten werden. Der 1. Teil ist grundsätzlich vor einigen Jahren Renoviert worden, jedoch werden auch hier Instandsetzungsarbeiten anfallen. Wenn Sie den Vorraum begehen sehen Sie linkerseits eine Küche, rechterseits ein Bad und gerade aus befinden sich ein WC und ein Wohnzimmer. Im Obergeschoss angelangt warten folgende Räumlichkeiten auf Sie: Vorraum durch den man in das erste Zimmer kommt, durch einen kleinen Flur mit WC ist anschließend ein großes Schlafzimmer vorhanden.

Die Gesamtnutzfläche von Teil 1 beträgt: 92,79 m² (lt. Nutzwertgutachten)

Wohnhaus 1 wird per Gas geheizt.

Monatliche Kosten:

80,- € pro Quartal für Gemeindekosten

GVU (Müll) beläuft sich in der Regel auf rund 100€ pro Quartal

Bildungseinrichtungen in Gänserndorf:

- **Kindergärten:** Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, die eine wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter gewährleisten.

- **Volksschulen:** Gänserndorf bietet mehrere Volksschulen, die eine umfassende Grundschulausbildung für die jüngsten Einwohner sicherstellen.

- **Mittelschulen und Gymnasien:** Für weiterführende Bildung stehen sowohl Mittelschulen als auch Gymnasien zur Verfügung, die eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten bieten.

- **Berufsbildende Schulen:** Die Stadt beherbergt berufsbildende höhere Schulen, die spezialisierte Ausbildungen in verschiedenen Fachrichtungen anbieten.

- **Musikschule:** Eine Musikschule fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

Gesundheitsversorgung in Gänserndorf:

- **Allgemeinmedizinische Praxen:** Zahlreiche Allgemeinmediziner bieten eine umfassende medizinische Grundversorgung.

- **Fachärzte:** Ein breites Spektrum an Fachärzten, darunter Zahnärzte, Augenärzte und Orthopäden, steht den Bewohnern zur Verfügung.

- **Krankenhaus Gänserndorf:** Das lokale Krankenhaus bietet stationäre und ambulante Behandlungen in verschiedenen medizinischen Fachbereichen.

- **Apotheken:** Mehrere Apotheken gewährleisten die Versorgung mit Medikamenten und bieten pharmazeutische Beratung.

Einkaufsmöglichkeiten in Gänserndorf:

- **Supermärkte und Fachgeschäfte:** Die Stadt verfügt über diverse Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.

- **Wochenmarkt:** Regelmäßig stattfindende Märkte bieten frische, lokale Produkte und fördern den direkten Austausch zwischen Erzeugern und Verbrauchern.

- **Einkaufszentrum:** Ein modernes Einkaufszentrum beherbergt zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und Gastronomiebetriebe.

Öffentliche Verkehrsmittel in Gänserndorf:

- **Bahnverbindungen:**
  - **S-Bahn Linie S1:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Wien und weiteren umliegenden Gemeinden. Den aktuellen Fahrplan können Sie auf der Website der ÖBB unter der Rubrik "Fahrplanbilder" abrufen.

- **Busverbindungen:**
  - **Linie 521:** Diese Buslinie verkehrt zwischen Deutsch-Wagram, Strasshof und Gänserndorf. Aktuelle Fahrpläne sind auf der Website des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) unter "Linienfahrplan" verfügbar.
  - **Linie 525 (Stadtverkehr Gänserndorf):** Diese Linie bedient verschiedene Haltestellen innerhalb von Gänserndorf. Den aktuellen Fahrplan finden Sie ebenfalls auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan".
  - **Linie 535:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Schönkirchen, Kollnbrunn und Mistelbach. Der Fahrplan ist auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan" abrufbar.

Auto:

Gänserndorf liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Wien. Die Fahrzeit mit dem Auto zur Wiener Stadtgrenze beträgt je nach Verkehrslage etwa 30 bis 40 Minuten.

Diese vielfältige Infrastruktur macht Gänserndorf zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

OPTIONAL:

Wohnhaus Teil 2:

Durch die gemeinsame Einfahrt der Liegenschaft gelangt man zum 2 Teil der Liegenschaft, es handelt sich um ein kleines Wohnhaus, das zu früheren Zeiten für ein gemeinsames Unternehmen genutzt wurde. Es ist durch den gemeinsamen Hof begehbar und gliedert sich wie folgt auf: Vorraum der zu einem Wohnraum führt und ein Bad mit WC. Wohnhaus Teil 2 verfügt ebenso über einen schönen Keller mit ca. 10m2 - dieser ist durch einen Kellervorraum begehbar.

Die Gesamtnutzfläche von Teil 2 beträgt: 38,75 m² (lt. Nutzwertgutachten)

Wohnhaus 2 wird per Gas geheizt.

Wohnhaus Teil 3:

Dieser Teil der Liegenschaft ist durch den Hof begehbar, durch den Eingang gelangt man in einen Vorraum, linkerhand des Vorraumes ist ein WC. Weiter geht es in einen Flur mit Bad. Weiters befinden sich hier 2 Zimmer. Wenn Sie im Vorraum Rechts gehen, sind über einen Vorraum, 2 Zimmer vorhanden. Ein Stiegenaufgang führt Sie in das Obergeschoss von Teil 3, hier finden Sie 3 weitere Zimmer vor. Von hier kann ebenso der Dachboden der gesamten Liegenschaft begangen werden.

Die Gesamtnutzfläche von Teil 3 beträgt: 127,18 m² (lt. Nutzwertgutachten)

Wohnhaus 3 wird per Elektroheizung geheizt.

Garten:

Der Garten der Liegenschaft ist großzügig gestaltet und bietet viel Potential für Ihre Gartengelüste.

Flächenwidmung und Bebauungsplan:

Flächenwidmung Bauland Wohngebiet

Geschlossene Bauweise

Bauklasse 1&2

Bebauungsdichte 45%

Gesamtkaufpreis bei Kauf der GESAMTEN Liegenschaft: 460.000,-€

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap