

**Schlüsselfertige Doppelhaushälfte inkl. EWE Einbauküche
in Oberganserndorf 550.000,-- €**



Objektnummer: 5387/7177

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Oberganserndorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	50,00 m²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH











0 1 5m



0 1 5m



Objektbeschreibung

Beeindruckend aufgeteilte Doppelhaushälfte in Obergänserndorf - Nähe Korneuburg / Wiener Stadtgrenze

Obergänserndorf liegt ca. 22 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt und ist ein beliebtes neues Zuhause für Jungfamilien die die Ruhe am Land genießen.

Die zur Korneuburg gehörigen Gemeinde weist eine Einwohneranzahl von ca. 620 Einwohner auf und bietet auch daher ein familiäres Wohnambiente.

Highlights der Liegenschaft:

- *Ziegel-Massiv inkl. Vollwärmeschutz*
- *Fußbodenheizung*
- *Echt Holz Parkett in Eiche Natur*
- *elektrische Raffstores im EG*
- *Rollläden*
- *Photovoltaikanlage 5kw*
- *2 Parkplätze je Einheit im Preis inkludiert*

Raumaufteilung:

Nach Eintritt in das Haus gelangen Sie einen großzügigen Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe im Ausmaß von ca. 7 m². Der Technikraum im bereits verfliesen Zustand wurde mit einer Viessmann Luftwärmepumpe ausgestattet. Selbstverständlich befindet sich im Erdgeschoss ein separat begehbare WC (ca. 2,90 m²) inkl. Handwaschbecken. Der sonnig ausgerichtete Wohnbereich verfügt über eine Fläche von ca. 41 m² und bietet direkten Zugang auf die ca. 14 m² große Terrasse und Eigengarten. Im Obergeschoss sind 3 separat

begehbare Schlafräume. Das Elternschlafzimmer mit ca. 14 m² wurde im Interesse der zukünftigen Bewohner optimal geplant, sodass ein großzügiger Kleiderschrank mit Doppelbett Platz findet. Die beiden Kinderzimmer sind aus Fairness Ihrer Kinder exakt gleich groß und verfügen über ca. 13,30 m². Der Zugang auf den ca. 8,50 m² Balkon ist von beiden Kinderzimmer aus möglich. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Elternschlafzimmer mit dem Kinderzimmer zu tauschen, dies obliegt aber zukünftig den Bewohnern.

Das ca. 10 m² große Badezimmer wurde bereits mit einer Badewanne & Dusche ausgestattet und ist bereits zur Gänze verflies. Selbstverständlich verfügt das Bad im Interesse der Bewohner, ein Doppelwaschbecken, WM-Anschluss und ein WC.

Besonderes Highlight ist ein ca. 4 m² großer Abstellraum der alternativ als Schrankraum genutzt werden kann.

Infrastruktur:

Zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Sie binnen weniger Minuten mit dem Auto erreichen können:

- Bio Bauernladen
- Bäckerei Steingläubl (Harmannsdorf)
- Fleischerei Steinacker (Rückersdorf)
- Billa
- G3 mit über 140 Shops

Kindergärten/Schulen & Bildung:

- *Kindergarten Obergänserndorf "Hauptstraße 51" (Entfernung: ca. 300 m)*
- Volksschule Harmannsdorf "Bahnstraße 1" (Entfernung: ca. 5100 m)
- *Mittelschule Korneuburg "Windmühlgasse 3"*
- *BHAK Korneuburg "Bankmannring 1"*

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen uns unter [0676 - 342 77 18](tel:0676-3427718) oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Besichtigungen sind gerne auch am Wochenende möglich.

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

Kosten:

- **Maklerkosten: 3% zzgl. MwSt. (Kauf)**

- **Grunderwerbsteuer: 3,5%**

- **Eintragungsgebühr: 1,1%**

- **KV Errichtung + Notar: ca. 2.400,-- € + 600,-- € bei Fremdfinanzierung**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap