

**Charmantes Stadthaus zentral in Gänserndorf: Pool |
Garten | Terrasse | Bahnhofsnähe | Ruhelage**



Objektnummer: 4462

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	188,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	244,00 m ²
Keller:	56,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 297,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	86,88 €
USt.:	8,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

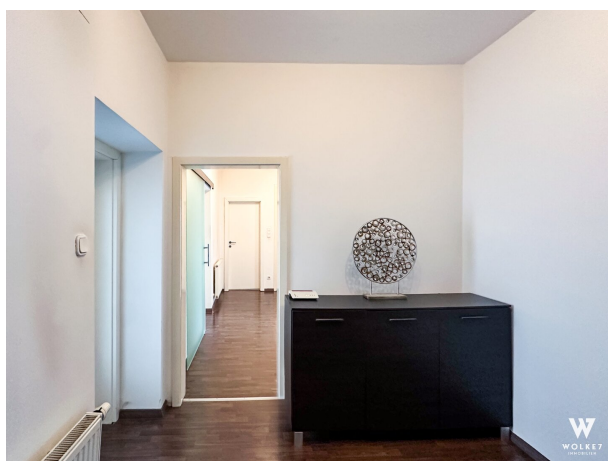
Ihr Ansprechpartner

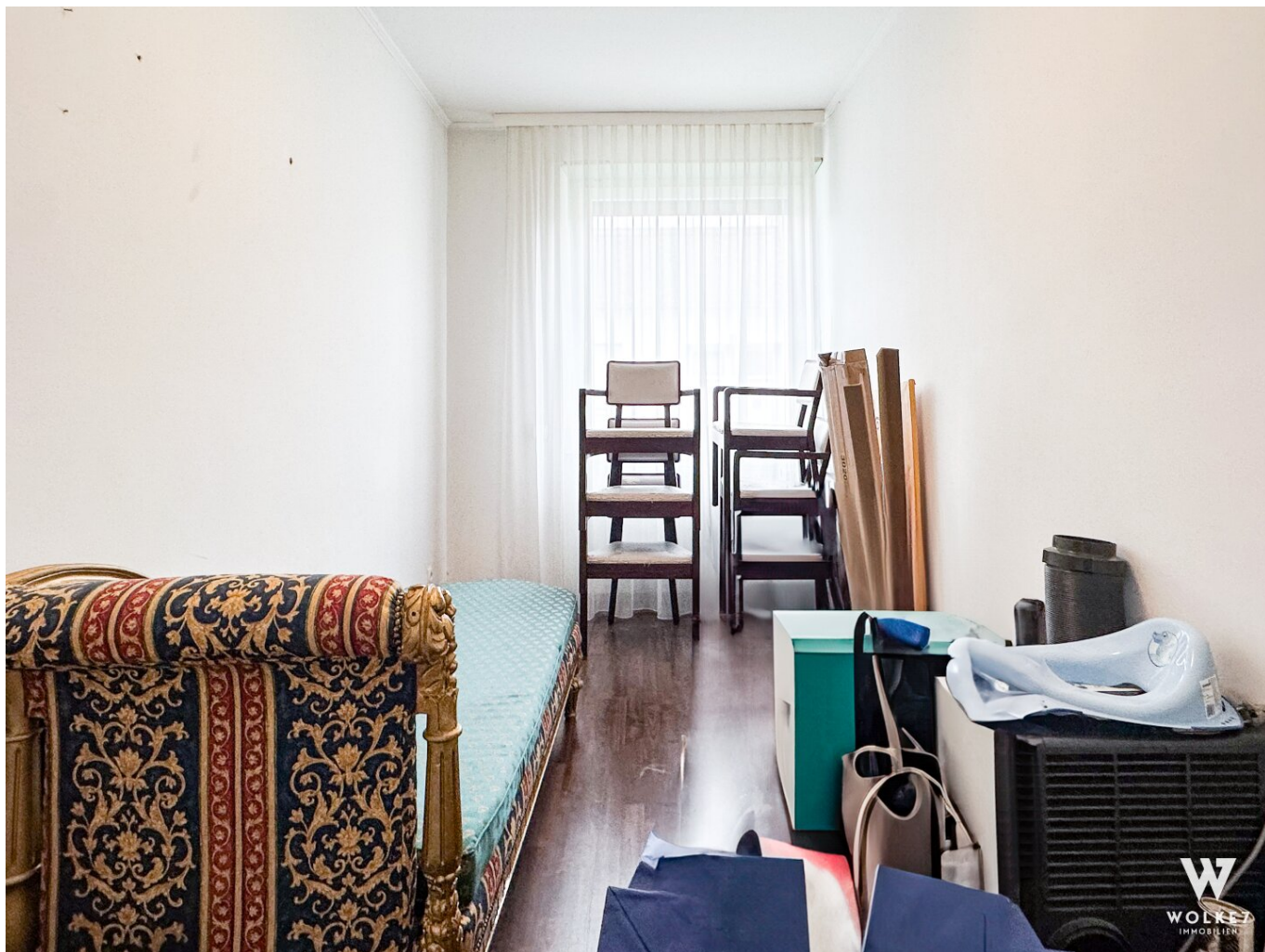


Alexander Radetzky, MA











Objektbeschreibung

Willkommen in einem durchdacht geplanten Haus mit viel Raum für Entfaltung, Geborgenheit und Kreativität. Ideal für Jungfamilien oder Paare mit Zukunftsplänen – bezugsfertig, aber dennoch offen für eigene Ideen.

Key-Facts

- **Wohnfläche (Erdgeschoß):** ca. 122 m²
- **Zimmeranzahl:** 4 zentral begehbare Zimmer
- **Großes Vorzimmer** mit angenehmer Raumwirkung
- **Küche** mit Glasschiebetür abgetrennt – hell und funktional
- **Rohdachboden** vorhanden – weiteres Ausbaupotenzial

Ausstattung & Zustand

- **Vollmöbliert** – sofort beziehbar
- **Boden und Küche** ca. 2010/2011 renoviert, Fenster ca. 2014
- **Gas-Zentralheizung** mit Heizkörpern in allen Räumen
- **Leichte Wärmedämmung** an der Fassade durch Vorbesitzer

Keller & Stauraum

- **Kellergeschoß:** ca. 56 m²
- **Heizraum & mehrere Räume** für Lagerung, Hobbies oder Umbauideen

Außenbereich

- **Terrasse** – direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich
- **Gartenfläche:** ca. 244 m² mit viel Privatsphäre durch Sichtschutz

- **Pool** auf festem Beton-Fundament – bereit für sonnige Tage
- **Gartenhaus** mit viel Stauraum
- **Großer Birnenbaum** – charmantes Detail mit natürlichem Schatten

Fazit

Ein Haus mit Charakter, Substanz und eigenem Garten, der Lebensqualität bietet. Perfekt für alle, die Ruhe und Raum zur persönlichen Entfaltung suchen – ohne auf Komfort verzichten zu wollen. Einziehen und sofort wohlfühlen - überzeugen Sie sich selbst bei einem flexiblen Besichtigungstermin, gerne auch kurzfristig!

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: EUR 319.000 (+20.000 Ablöse für Küche & Möbel)

BETRIEBSKOSTEN: EUR 114,19 inkl. USt. pro Monat

PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986) zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: a.radetzky@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap