

## **MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN GÄNSERNDORF!**



**Objektnummer: 1757/258**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 24,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.279,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,45 €
<b>USt.:</b>	24,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig















# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf**, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der für seine ruhige Wohnlage und hervorragende Infrastruktur geschätzt wird.

Diese moderne Etagenwohnung im 3. Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität – perfekt geeignet für Familien, Paare oder Singles, die urbanes Flair mit ländlicher Ruhe verbinden möchten.

Die **Wohnfläche von 104,87 m<sup>2</sup>** überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung: Drei lichtdurchflutete Zimmer, eine offene Wohnküche, Badezimmer, separates WC sowie praktische Nebenräume lassen keine Wünsche offen.

## Ausstattungshighlights

- Hochwertige **Einbauküche (2024)** mit modernen Geräten
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima
- **3-fach-verglaste Kunststofffenster** mit elektrischen Rollläden
- **Edler Parkettboden** im Wohnbereich
- **Stilvolle Fliesen** in Bad & WC
- **Küche** mit pflegeleichtem PVC-Belag
- **Bad** mit Dusch-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank & Spiegelschrank
- Separates WC
- **Gas-Zentralheizung** für behagliche Wärme
- **Personenaufzug** für barrierearmen Zugang
- **Kellerabteil inklusive**
- **Kfz-Abstellplatz** im Hof (ca. € 55,-/Monat) oder **Tiefgaragenplatz** im Nebenhaus (ca. € 70,-/Monat) zur Anmietung verfügbar

## Grundriss

- Vorraum mit Garderobenmöglichkeit
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Offene Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Ausblick
- 2 weitere Zimmer – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Duschwanne
- Separates WC

## Sanierungen & Modernisierungen

- **2015:** Wärmedämmung, neue Fenster mit elektrischen Rollläden, Erneuerung der Gastherme
- **2024:** Einbau einer maßgefertigten Designküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend mit optimaler Verkehrsanbindung.

- **Bahnhof & Bushaltestelle** in unmittelbarer Nähe – perfekte Zugverbindung nach Wien
- Ärzte, Apotheken, Kliniken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte & Bäckereien bequem erreichbar
- Perfekte Mischung aus ruhiger Wohnlage und zentraler Infrastruktur

## Besonderheiten

- Heller, freundlicher Wohnbereich mit schönem Ausblick
- Top-gepflegt & bezugsfertig

## Eckdaten

- Wohnfläche: 104,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr / Sanierung: Ursprungsbau, umfassende Sanierung 2015
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Stockwerk: 3. Obergeschoss
- Lift: Ja
- Energieausweis: Wird bei Besichtigung vorgelegt
- Möbelablöse: EUR 10.000,–

## Fazit

Diese Immobilie bietet modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage zu einem fairen Preis. Ob für Eigennutzung oder als sichere Wertanlage – hier treffen Sie eine ausgezeichnete Entscheidung.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Klinik <1.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap