

## **Neuwertige Gartenwohnung zur Miete in Gänserndorf: 3 Zimmer, Terrasse & Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 7939/2300161949**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.378,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.066,67 €
<b>Kaltmiete</b>	1.199,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,17 €
<b>Heizkosten:</b>	45,44 €
<b>USt.:</b>	133,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf – einer charmanten Gartenwohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese neuwertige Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 72,12 m<sup>2</sup> ein modernes Wohngefühl, das perfekt auf die Bedürfnisse von Familien, Paaren oder Singles abgestimmt ist.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Ob gemütliches Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer für Homeoffice oder ein Kinderzimmer – hier ist alles möglich. Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und ein behagliches Wohnambiente, das Sie in jedem Raum spüren werden.

Die offene Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und ist der ideale Ort, um kreative kulinarische Abenteuer zu erleben. Die angrenzende Terrasse erweitert Ihren Wohnraum nach draußen und bietet direkten Zugang zu Ihrem eigenen Garten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es bei einem gemütlichen Frühstück oder einem geselligen Abend mit Freunden.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung – hell und freundlich mit einem Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt. Hier können Sie in der Badewanne entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

**Miete € 1.378,72 inkl BK, 2 Stellplätze, Heizkosten- und Warmwasser Aconto**

Die Lage dieser Gartenwohnung ist ideal: in unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, Schulen sowie Supermärkte – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Die gute Verkehrsanbindung durch Buslinien ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Gänserndorf und Umgebung.

Zögern Sie nicht länger, und erfüllen Sie sich den Traum von einer modernen Wohnung mit Garten in einer der charmantesten Regionen Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap