

**Charmante 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon in  
Grünruhelage im Marchfeld**



**Objektnummer: 6352/2486**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,52 €
<b>USt.:</b>	16,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

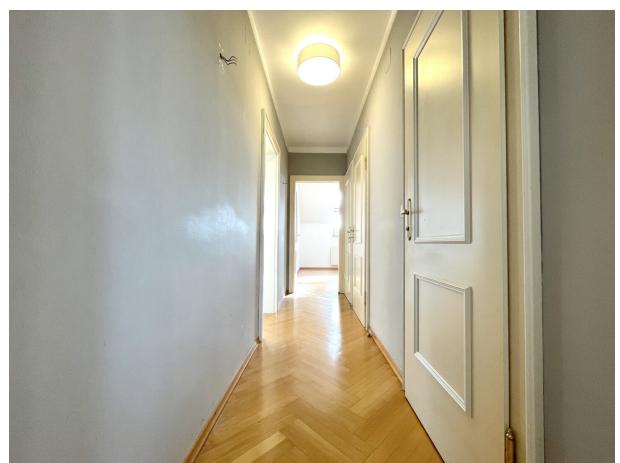


RELIUM REAL ESTA

## AURELIUM REAL ESTATE

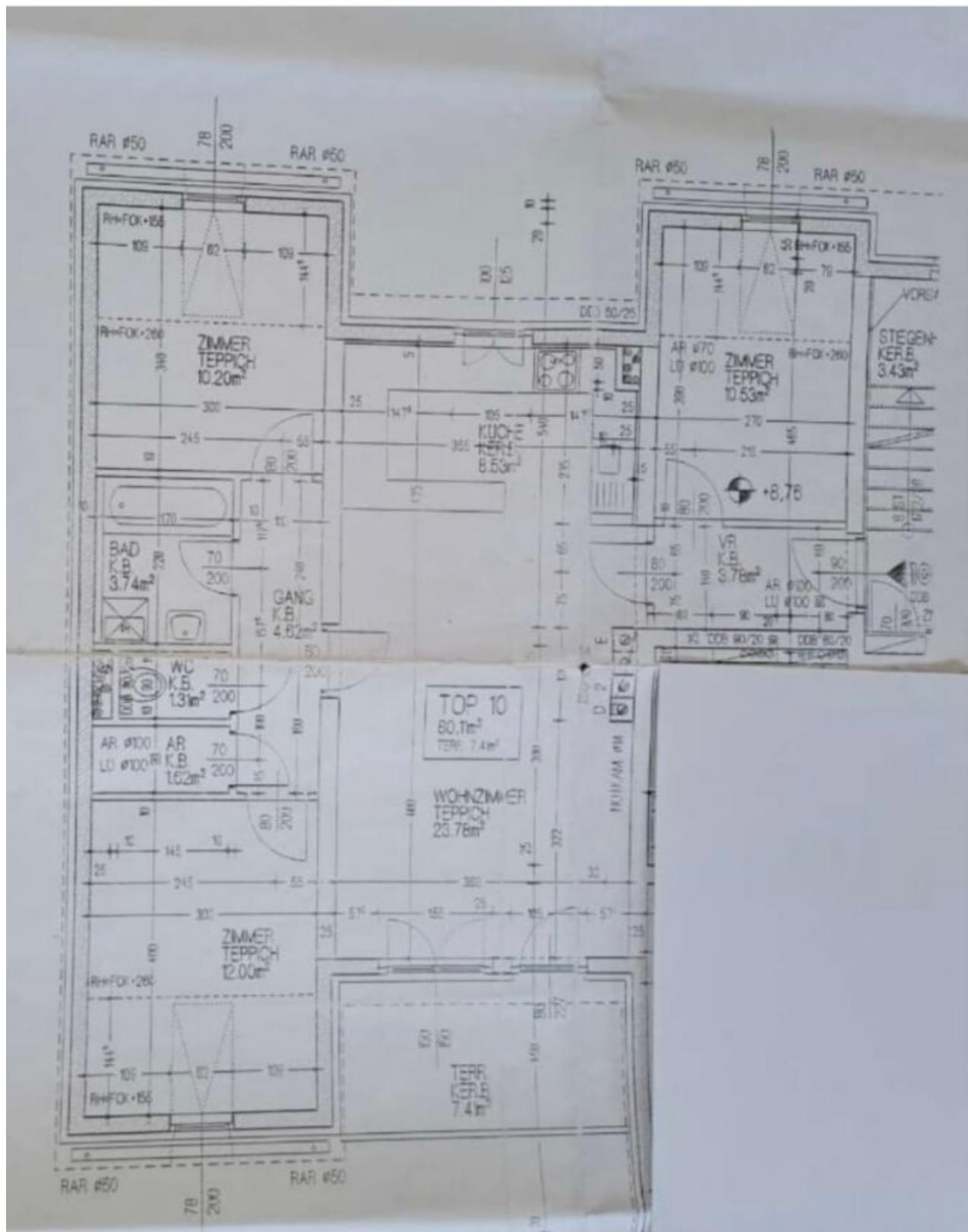
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Marchfeld**, einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Gegend in Niederösterreich.

Die Immobilie befindet sich lediglich 10 Minuten außerhalb von Gänserndorf in Angern an der March.

## Highlights im Überblick:

- Balkon mit Blick ins Grüne
- Familienfreundliche Zimmeraufteilung
- Großzügige Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich
- Echtholz-Parkettboden
- 1 Kfz-Stellplatz

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**  
<https://storage.justimmo.at/video/1080p/3MJZaGbXF79t36C9SEmJi.mp4>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 650 76 000 65**

---

---

Diese charmante Dachgeschoßwohnung umfasst ca. **80m<sup>2</sup> Wohnfläche** und befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung ist auf 4 Zimmer aufgeteilt, bietet ein stilvolles Wohngefühl und ist ideal für Paare oder Familien, die viel Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumauflistung legen.

Betreten Sie die lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung begeistern. Der **Wohn-/Essbereich** mit großzügiger Einbauküche ist der ideale Treffpunkt für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Fenster im Wohn-/Essbereich sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung besteht aus **3 zusätzlichen Zimmern**, ideal für Schlaf-, Kinder-, und

Arbeitszimmer nutzbar. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Möbel und sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

Der ca. **7m<sup>2</sup> große Balkon** bietet Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Ausblick auf die grüne Umgebung zu bewundern. Die Markise am Balkon bietet Ihnen einen Schutz bei vielen Sonnenstunden.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einer extra Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet - das WC befindet sich separat vom Badezimmer.

Zusätzlich zu den großzügigen Wohnräumen profitieren Sie von einem praktischen **Abstellraum**, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und Platz für die Waschmaschine bietet.

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und elegante Fliesen in den Nassbereichen schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung bietet außerdem eine Waschküche im Wohnhaus und liegt in unmittelbarer Nähe zu Nahversorgern, Volksschule, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

---

Der Kfz-Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen - die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Der Kaufpreis ist ein Fixpreis und kann NICHT verhandelt werden

Zu den genannten Betriebskosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Mit guter Verkehrsanbindung sind Sie in ca. 25 Minuten mit dem Zug unkompliziert in Wien. Ob für den Arbeitsweg oder spontane Ausflüge, hier sind Sie gut vernetzt.

Erleben Sie das Beste aus zwei Welten - die ruhige, entspannte Atmosphäre im idyllischen Marchfeld sowie die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Diese Dachgeschoßwohnung ist ein Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen werden - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

---

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 650 76 000 65**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich

unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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