

# **Sanierungsbedürftiges Ein / Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf**



Aussenansicht

**Objektnummer: 6547/4130**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 288,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,10
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	13,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

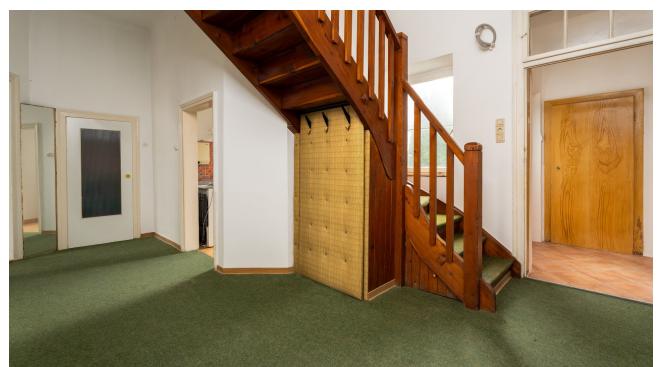


**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

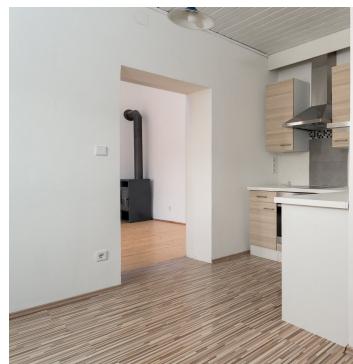








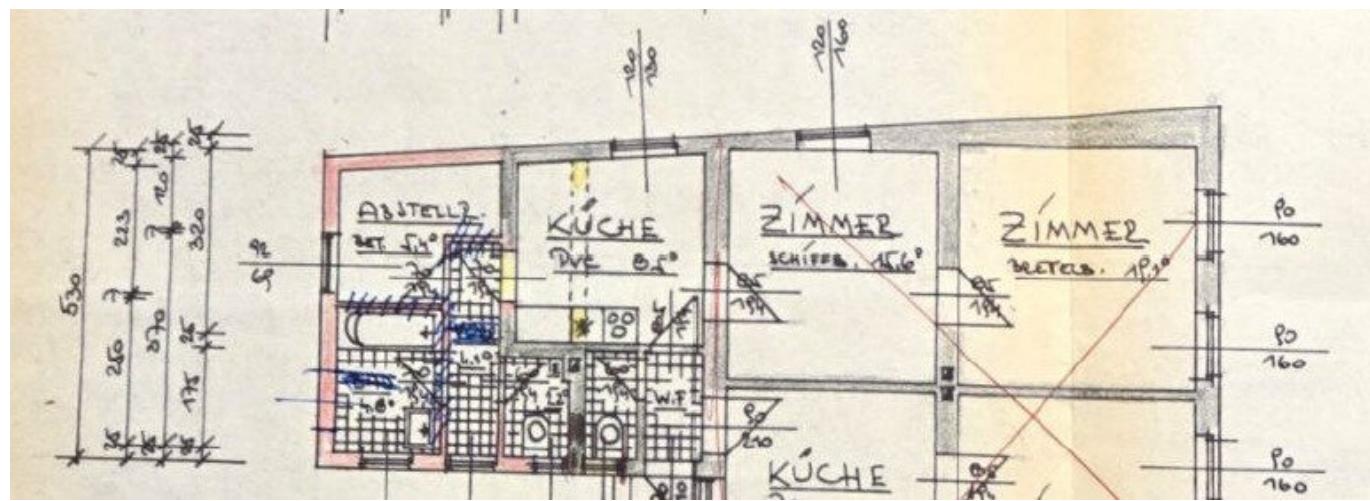












# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **sanierungsbedürftiges Ein/Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf**
- **Wohneinheit 1 - rund 80 m<sup>2</sup> (zu sanieren), weitere 25 m<sup>2</sup> zum ausbauen**  
bestehend aus: Eingangsbereich, Vorräum, WC, Abstellraum - ehemals Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer 2
- **Wohneinheit 2 - rund 55 m<sup>2</sup> (renoviert)**  
bestehend aus: Vorräum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer
- **rund 216 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Flächenwidmung: Bauland Kerngebiet**
- **Bebauung: Bauklasse II / III, geschlossene Bauweise, 80%**
- beide Wohneinheiten haben einen eigenen Eingang
- Gaszentralheizung per Radiatoren in Wohneinheit 2
- Gaskonvektor / Gaszentralheizungen in Wohneinheit 1
- Dachboden hat Ausbaupotenzial
- Video in den Anhängen

## Die ausführliche Beschreibung:

**Das Ein/Zweifamilienhaus** wurde um rund **1920 gebaut** und befindet sich in **Kerngebiet von Gänserndorf Stadt**.

Im Vorraum von Wohneinheit 1 angekommen, steht Ihnen linkerhand der Abstellraum - ehemals Badezimmer, geradeaus die Küche und rechterhand 2 Zimmer zur Verfügung. Außerdem gelangen Sie vom Vorraum über den Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Vom Vorraum des Obergeschoß gelangen Sie in 2 Zimmer sowie einen nicht ausgebauten Raum.

Im Vorraum von Wohneinheit 2 angekommen, steht Ihnen linkerhand ein WC, geradeaus der Zugang zu Küche, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in das Badezimmer.

Abgeschlossen wird diese Liegenschaft mit einem Innenhof, in dem sich ein Weinkeller und ein gemauerter Schuppen befindet.

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 1 erfolgt per Gaskonvektorheizungen bzw. Warmwasserboiler.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 2 erfolgt per Gaszentralheizung via Radiatoren bzw. Warmwasserboiler.

#### **Infrastruktur:**

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Das Einkaufszentrum Gänserndorf ist in 5 Minuten erreichbar

#### **Verkehrsanbindung:**

Bahnhof Gänserndorf (rund 10 Gehminuten entfernt) - Wien Hauptbahnhof in rund 45 Minuten

Bahnhof Gänserndorf - Wien Mitte in rund 35 Minuten

#### **Anbindung mit dem Auto:**

B8 - Wiener Stadtgrenze (Gewerbepark Stadlau): rund 25 Minuten

### **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

### **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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