

## **Helles Familienhaus in Gänserndorf: 4 Zimmer, Terrasse & moderne Ausstattung für 1.950 €!**



Drohne

**Objektnummer: 6547/4176**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Gesamtmiete</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.950,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

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









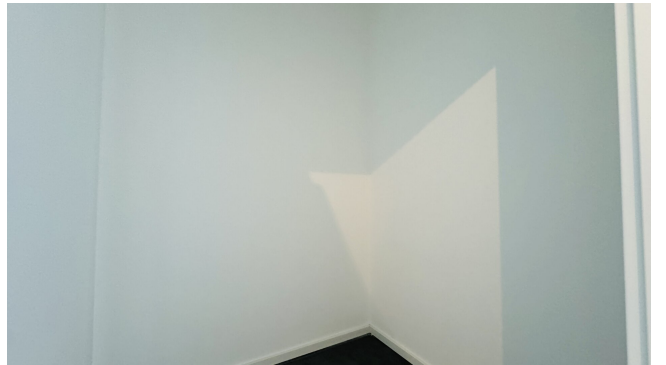














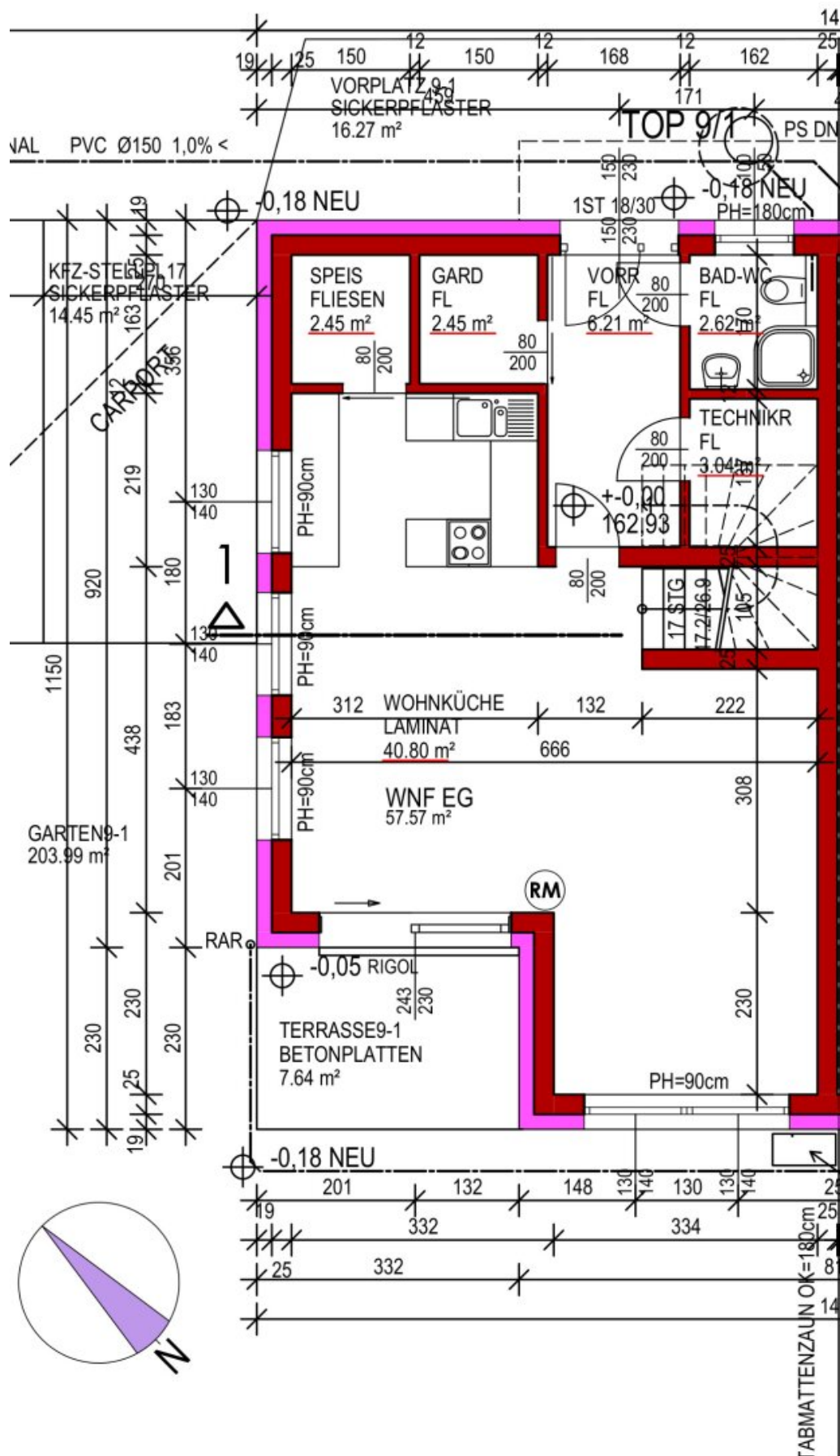




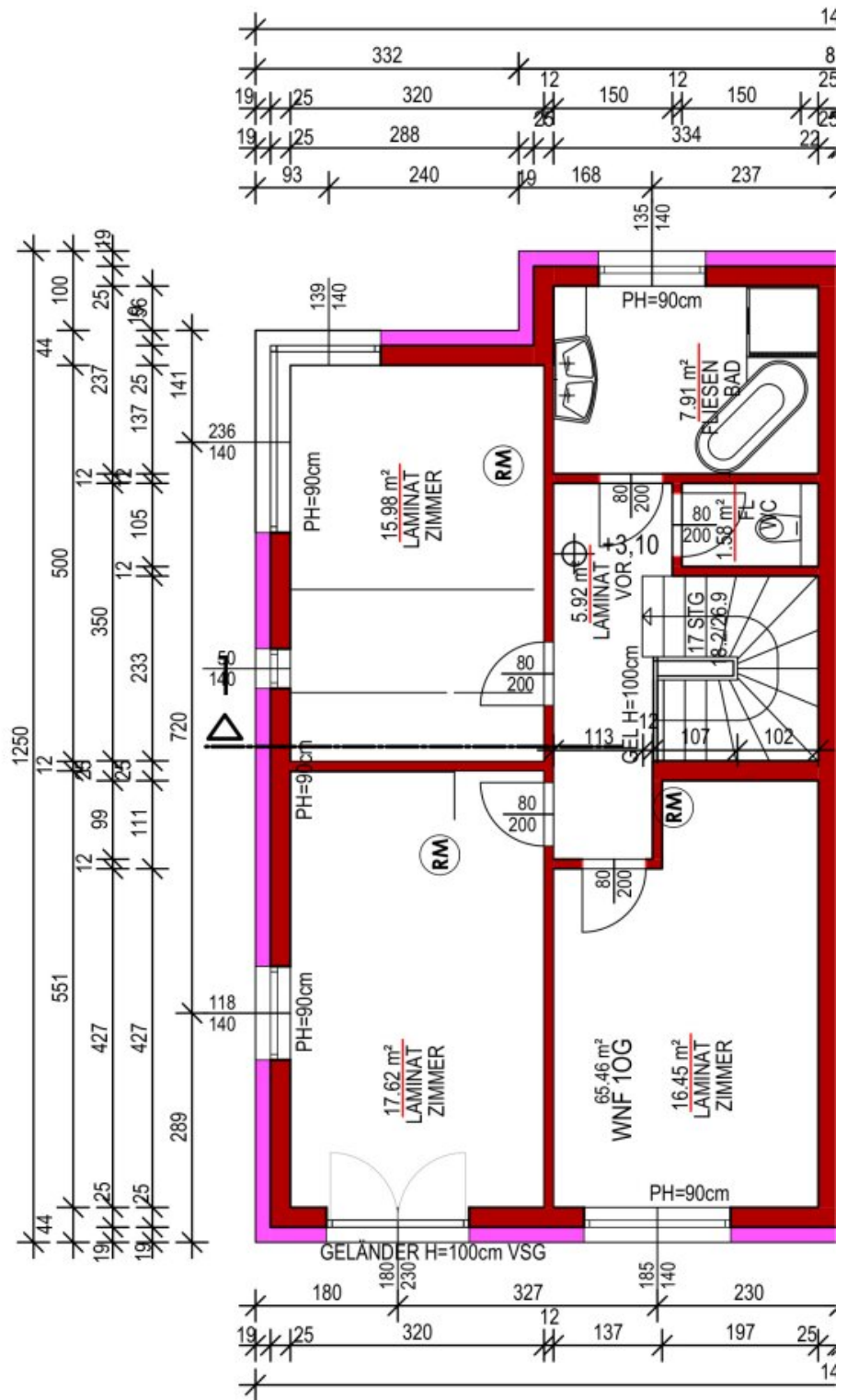












# Objektbeschreibung

## Doppelhaushälfte zur Vermietung

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 377 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 123 m<sup>2</sup>
- **Eigenfläche (mit Terrasse):** 190 m<sup>2</sup>
- **Parkplatz:** Doppelcarport
- **Befristung:** 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung
- **Kaution:** 5 BMM
- **Küche optional Ablösbar (5000€)**
- **sofort Verfügbar**

Raumaufteilung:

Die 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss:

- **Erdgeschoss:**

Vorzimmer

Garderobe/Abstellraum

WC/Bad mit Fenster



Technik-/Abstellraum

Offener Wohnbereich

Speis/Abstellraum

- **Obergeschoss:**

3 Schlafzimmer

Bad mit Fenster

Separates WC

#### Ausstattung und Highlights

- **Bauweise:** Ziegelmassivbauweise (Innen- und Außenwände aus Wienerberger-Ziegel)
- **Raumhöhe:** 2,70 Meter
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant) mit Kühlfunktion**
- **Klimaanlage (Vorbereitung)**
- **Elektrische Rollläden**
- **Elektromobilität (Vorbereitung)**
- **Photovoltaikanlage (Vorbereitung)**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Garten:** Großzügiger Garten mit hochwertiger Außengestaltung (inklusive Pflasterung,

Asphaltierung, Einfriedung und Doppelstabmattenzaun)

- **Moderne Ausstattung:** Hochwertiges schlüsselfertiges Paket mit moderner Sanitärkeramik, massiven Parkettböden (Schiffsboden Eiche) und großformatigen Fliesen (120x60)

Lage:

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Siedlung, nur 3 Kilometer vom Zentrum Gänserndorf entfernt. Sie bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 521 vor der Tür, Bahnhof Gänserndorf in 4400 Metern Entfernung). Mit den Linien S1, R1 und REX1 sind Sie innerhalb von

- 23 Minuten in Wien Leopoldau
- 30 Minuten in Wien Floridsdorf
- 49 Minuten in Wien Mitte

In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Freizeitmöglichkeiten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <4.000m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap