

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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

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

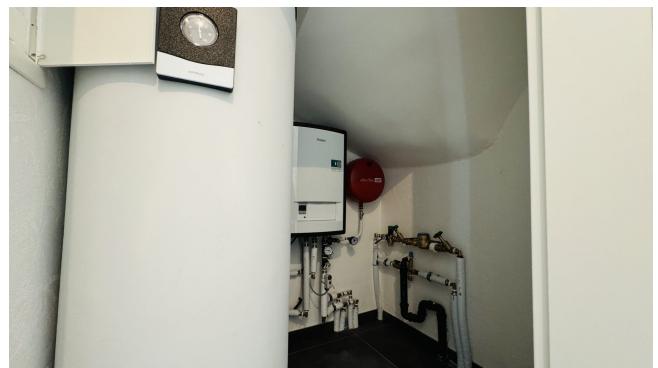








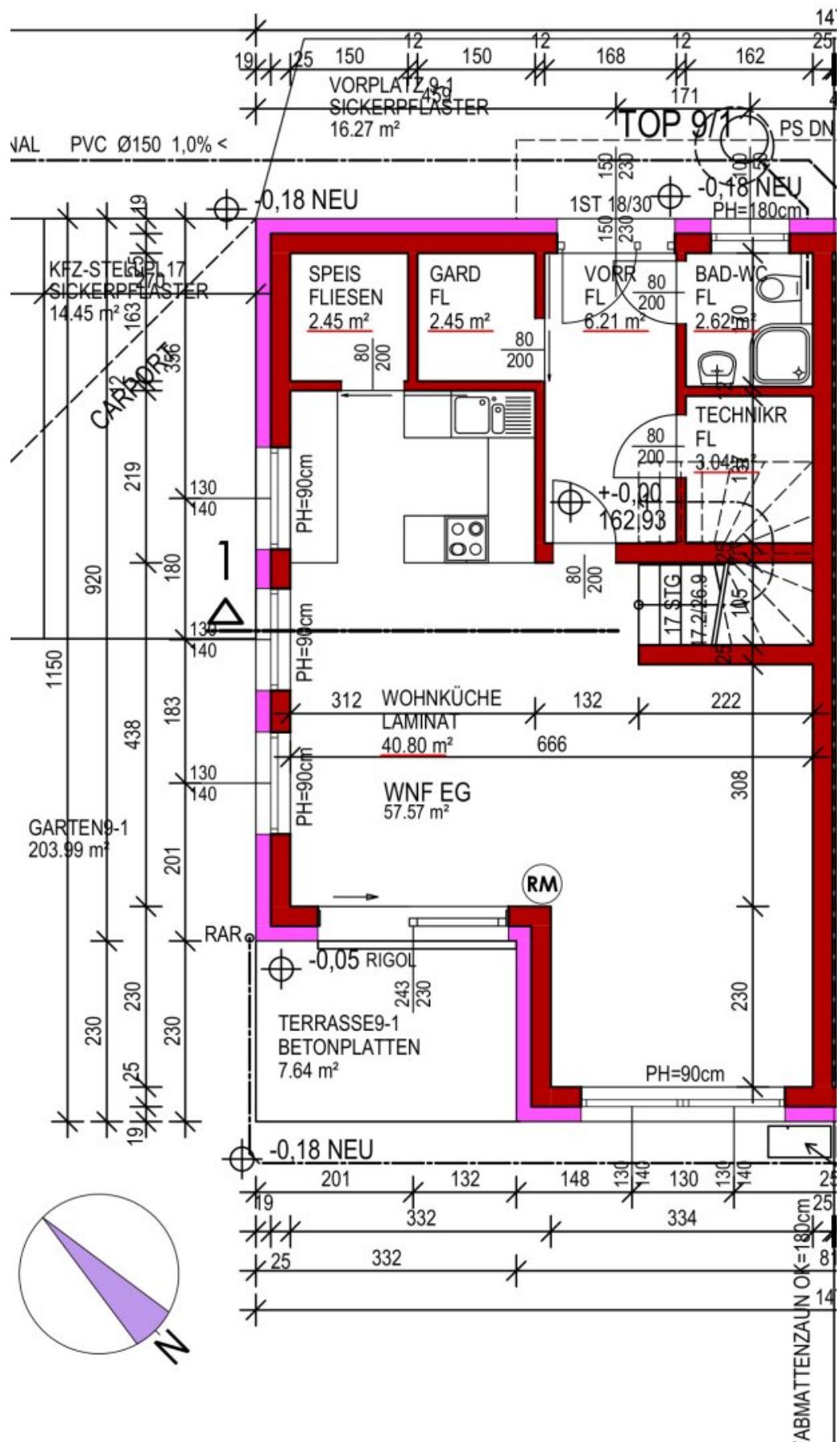


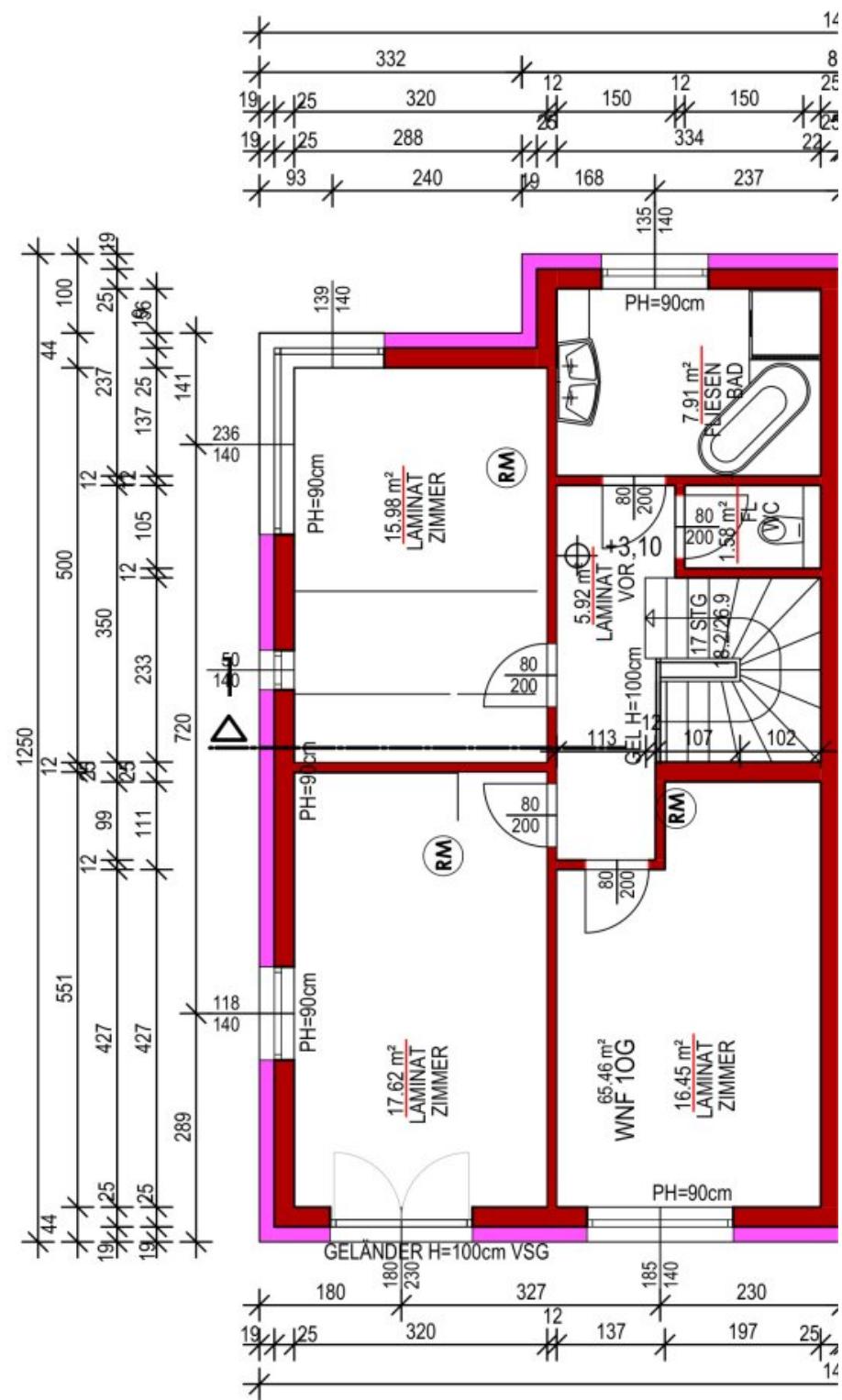












Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte zur Vermietung

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 377 m²
- **Wohnfläche:** 123 m²
- **Eigenfläche (mit Terrasse):** 190 m²
- **Parkplatz:** Doppelcarport
- **Befristung:** 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung
- **Kaution:** 5 BMM
- **Küche optional Ablösbar (5000€)**
- **sofort Verfügbar**

Raumaufteilung:

Die 123 m² Wohnfläche verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss:

- **Erdgeschoss:**
 - Vorzimmer
 - Garderobe/Abstellraum
 - WC/Bad mit Fenster

Technik-/Abstellraum

Offener Wohnbereich

Speis/Abstellrau

- **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