

**Loggiawohnung in ruhiger aber zentraler Lage!  
Bahnhofsnähe**



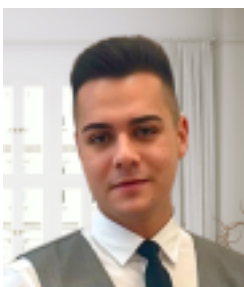
**Objektnummer: 8511**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,12
<b>Gesamtmiete</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

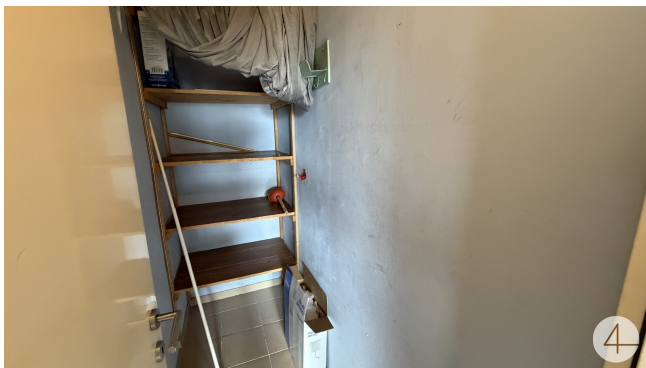
## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf









# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Große Wohnung in Gänserndorf!**
- **Wohnfläche inklusive Loggia 74,83m<sup>2</sup>, bestehend aus -**  
Wohn-Essbereich, Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer Vorzimmer und ein Badezimmer mit getrenntem WC.
- Neue Gastherme
- **Kellerabteil**
- **Möbliert**
- **Stellplatz vorhanden**
- **Loggia**
- Bezug sofort möglich!
- Mietdauer 4 Jahre mit Option auf Verlängerung

## Die ausführliche Beschreibung:

Dieses Wohngebäude, befindet sich in Gänserndorf 800 m von der Schnellbahnstation entfernt.

Die Wohnung bietet drei **zentral begehbare Zimmer** – der **Wohn-Essbereich** mit rund 23,44 m<sup>2</sup>, das **Schlafzimmer** mit rund 14,83 m<sup>2</sup>, sowie ein Kinderzimmer mit rund 13,52 m<sup>2</sup> und ein **Abstellraum**.

Weiteres ist ein **Badezimmer** mit Wanne und Dusche vorhanden mit rund 3,87 m<sup>2</sup> und ein davon getrenntes WC. Die Loggia mit rund 4,63 m<sup>2</sup> gibt einen wunderschönen Ausblick über Gänserndorf und ist vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer begehbar.

Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein.

### **Infrastruktur:**

Vom Wohngebäude aus erreichen sie fußläufig die Schnellbahnstation Gänserndorf. 5 Gehminuten entfernt finden sie die Bahnstraße.

Dort gibt es sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Tankstellen in unmittelbarer Nähe.

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.