

Moderne Doppelhaushälfte in Gänserndorf – bezugsbereit & familienfreundlich - MIT WOHNKELLER



Objektnummer: 5387/8502

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,14 m²
Nutzfläche:	138,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	47,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	422.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.192,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien





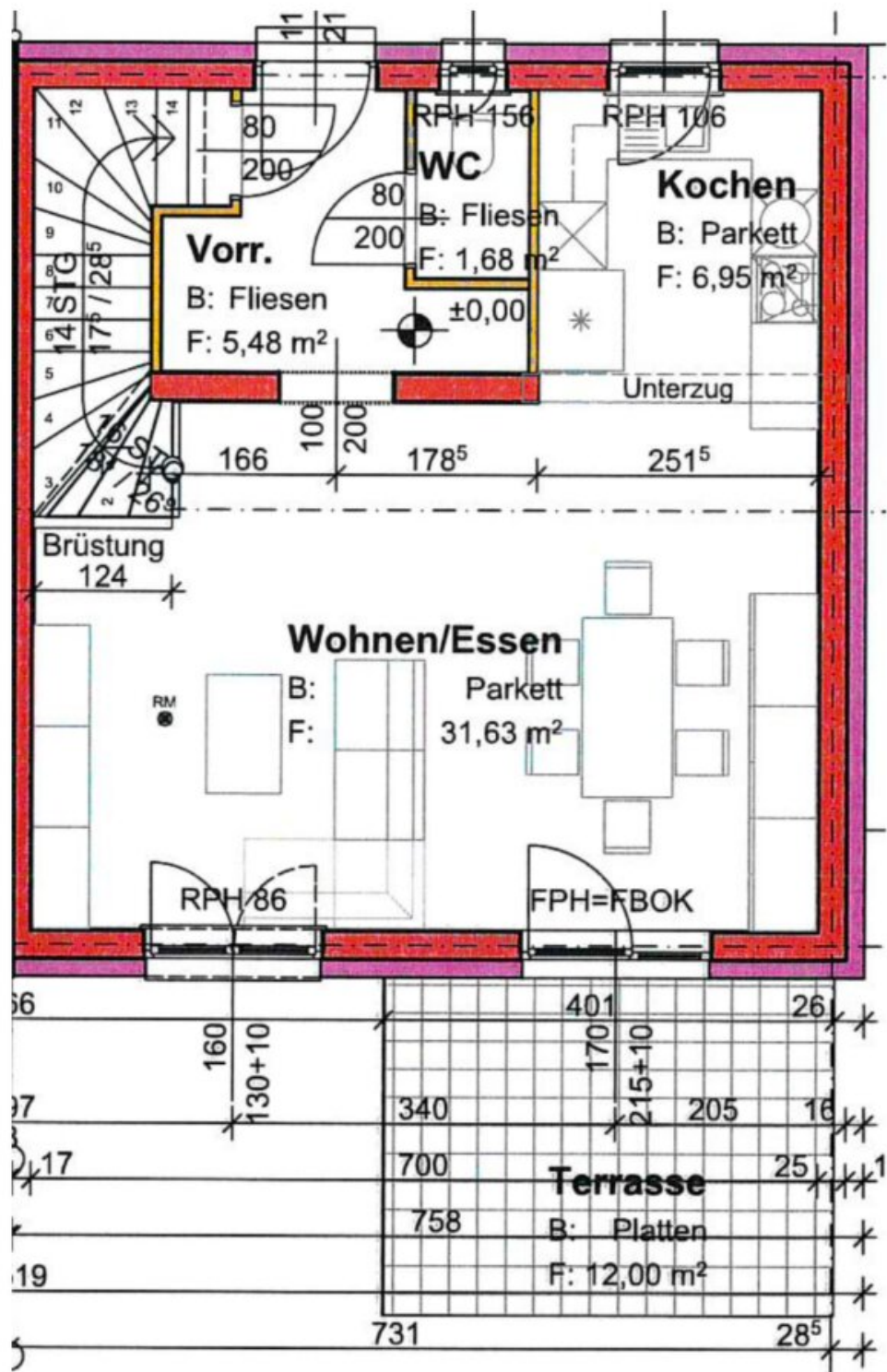


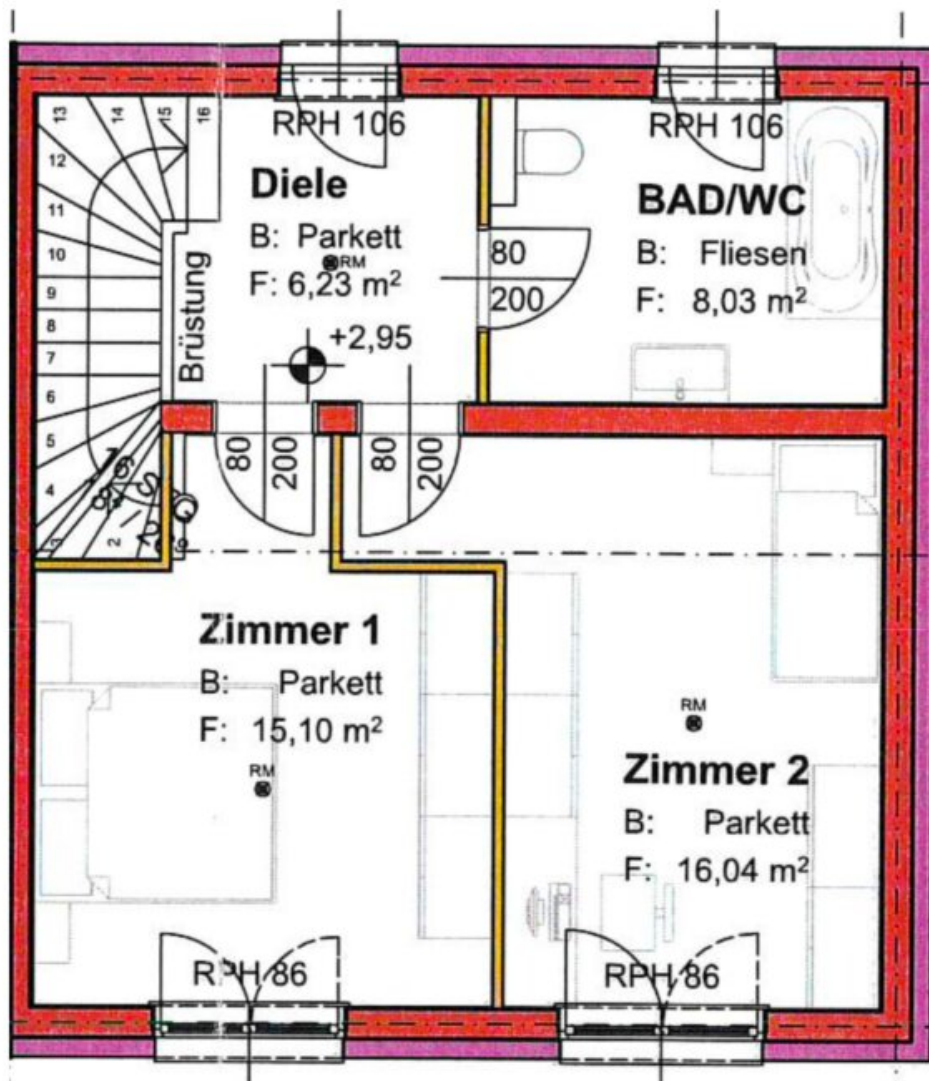


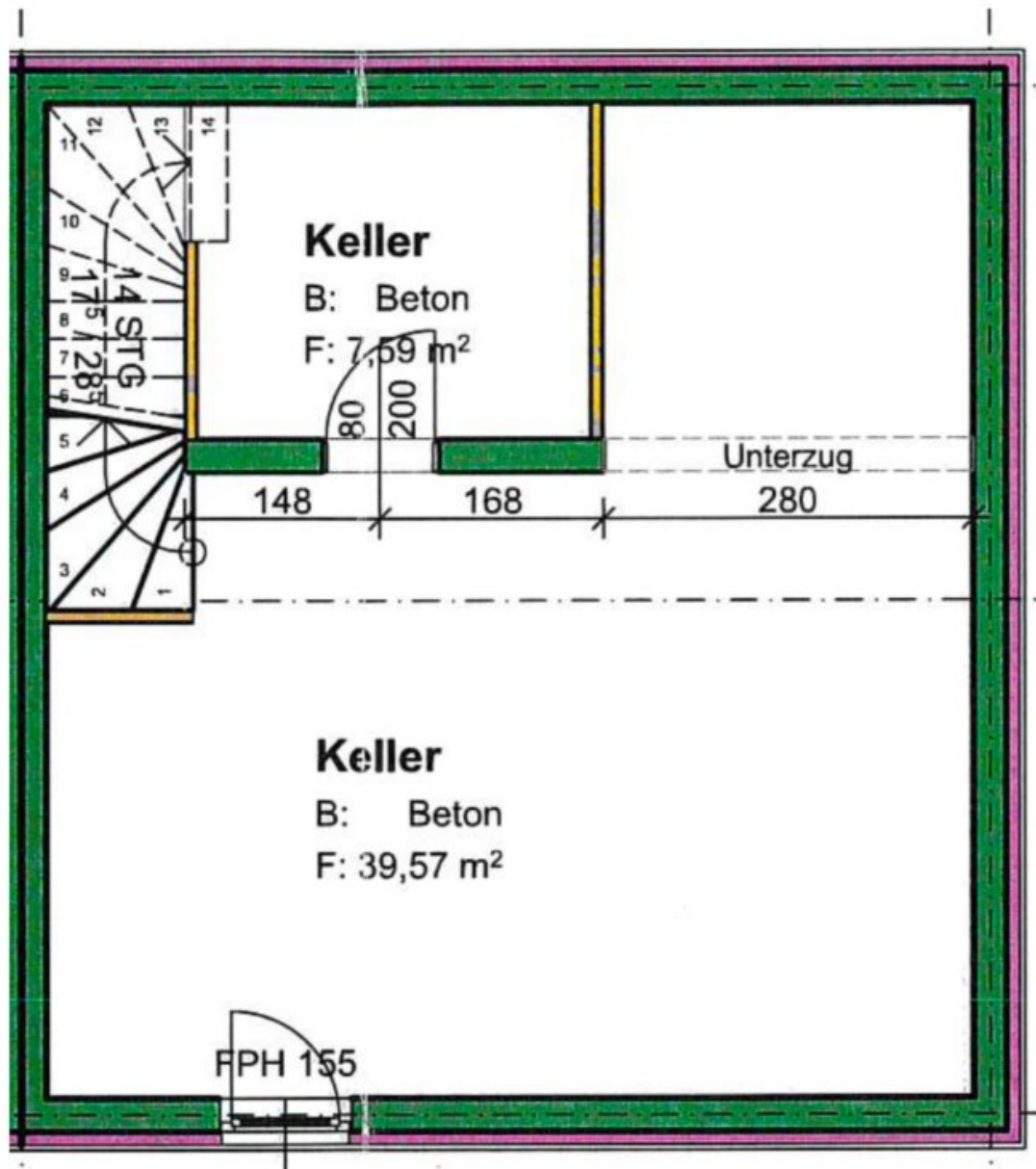












Objektbeschreibung

Diese hochwertig errichtete Doppelhaushälfte in **Gänserndorf** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Lage im Speckgürtel von Wien. Das im Jahr 2016 erbaute Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist in Kürze bezugsbereit – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Highlights der Liegenschaft:

- **Luftwärmepumpe Viessmann**
- **Fußbodenheizung auf allen 3 Ebenen**
- **3 fach verglaste Fenster mit Rollläden**
- **Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte (inkl. Kaffeemaschine)**
- **Wohnkeller mit Heizung**
- **2 WC's**

Auf insgesamt drei Ebenen – **Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss** – bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelles Wohnen und Leben. Großzügige Wohnbereiche, helle Räume sowie eine funktionale Aufteilung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend:

Der Bahnhof Bahnhof Gänserndorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an die Schnellbahnlinie S1 sowie Regionalzüge in Richtung Wien, Wiener Neustadt und Marchegg. Dadurch erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in kurzer Zeit – ideal für Pendler. Zusätzlich stehen mehrere Buslinien im Stadtgebiet zur Verfügung, die eine flexible Mobilität innerhalb

der Region gewährleisten.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und optimaler Verkehrsanbindung – eine perfekte Gelegenheit für Ihr neues Zuhause im Grünen nahe Wien.

Ansehen zählt sich aus, sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: abhängig vom Notar (ca. 1,2 - 1,5% zzgl. MwSt.)

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 <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap