

**Helle 3-Zimmer-Loggia-Wohnung im 7. Liftstock mit  
schönem Fernblick bis zum Schneeberg!**



**Objektnummer: 5585/197**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bockfließler Weg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,04
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	207,73 €
Heizkosten:	106,87 €
USt.:	37,87 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani









  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN



  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN



  
FEELING HOME  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## IHR NEUES ZUHAUSE – AUSBLICK, DER INSPIRIERT!

Diese helle Wohnung begeistert mit einem seltenen Extra: einem Fernblick bei klarer Sicht sogar bis zum malerischen Schneeberg, ein Panorama, das Sie täglich aufs Neue verzaubern wird!

Willkommen in dieser charmanten Loggia Wohnung. Ob als gemütliches Nest für Singles sowie Paare oder als idealer Startpunkt für junge Familien: Diese Wohnung bietet die perfekte Basis für Ihren nächsten Lebensabschnitt.

Auf rund 71,46 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit drei flexibel nutzbaren Räumen – ob als Wohn- und Schlafbereich, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein im Abstellraum integrierter Tresor ergänzen dieses attraktive Wohnangebot auf durchdachte Weise. Das Highlight der Wohnung ist die ca. 5,68 m<sup>2</sup> verglaste Loggia: ein Ort, an dem sich das ganze Jahr über die Sonne genießen lässt. Ob beim Morgenkaffee mit Weitblick oder bei einem Glas Wein in den Abendstunden, hier erleben Sie stimmungsvolle Sonnenuntergänge und einen Ausblick, der begeistert.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – und genau darin liegt Ihre Chance: Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Ihrem Geschmack! Wer selbst Hand anlegt oder handwerkliches Geschick mitbringt, kann hier mit überschaubarem Aufwand ein tolles Wohnambiente schaffen.

## HIGHLIGHTS

- Traumhafter Fernblick bis zum Schneeberg
- Westlich ausgerichtete Loggia
- Energieeffizient – niedriger HWB-Wert
- Tresor im Abstellraum

## **HARD FACTS**

- 3 Wohnräume, ideal für Singles, Paare & junge Familien
- Separate Küche
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne & separates WC
- Energieeffiziente 3-fach-verglaste Kunststofffenster (2011)
- Holzfenster zur verglasten Loggia
- Gaszentralheizung
- Zwei Waschküchen
- Fahrradraum

## **INFRASTRUKTUR**

Gänserndorf überzeugt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur, die den Alltag besonders angenehm gestaltet, vieles davon bequem fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Eurospar und Hofer, Drogerien wie Bipa und dm sowie Bank, Post, Trafik, Apotheken und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden. Auch Grund- und Mittelschulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch die Gastronomie- und Freizeitlandschaft. Das Heurigenlokal Storch und das Gasthaus Hansy, die mit regionalen Spezialitäten für genussvolle Momente sorgen, verwöhnen zudem Ihren Gaumen.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Lokalbahnstation Gänserndorf S1, REX 1 mit direktem Anschluss nach Wien
- Buslinie 535 bis zum Bahnhof
- Anbindung an die Schnellstraße B8 und S2
- Fahrradfreundliche Umgebung mit Radwegen

## **SONSTIGES**

Diese Wohnung bietet eine wunderbare Gelegenheit, mit überschaubarem Budget den Grundstein für Ihr eigenes Zuhause zu legen – und dabei täglich einen beeindruckenden Ausblick zu genießen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

- Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %
- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Kaufvertragserrichtung 1 bis 3 % zzgl. USt. & Barauslagen
- Maklerhonorar 3 % zzgl. 20 % USt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap