

**Traumwohnung in Gänserndorf, 59m<sup>2</sup>, Schlafzimmer,  
Wohnküche, Loggia, Garage, 891,68 €/Monat..**



**Objektnummer: 96**

**Eine Immobilie von VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns,  
MBA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	59,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	891,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	723,64 €
<b>Kaltmiete</b>	891,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,89 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	10,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. Barbara Borns**

VALENA Immobilien GmbH  
Strassergasse 1/DG  
2230 Gänserndorf

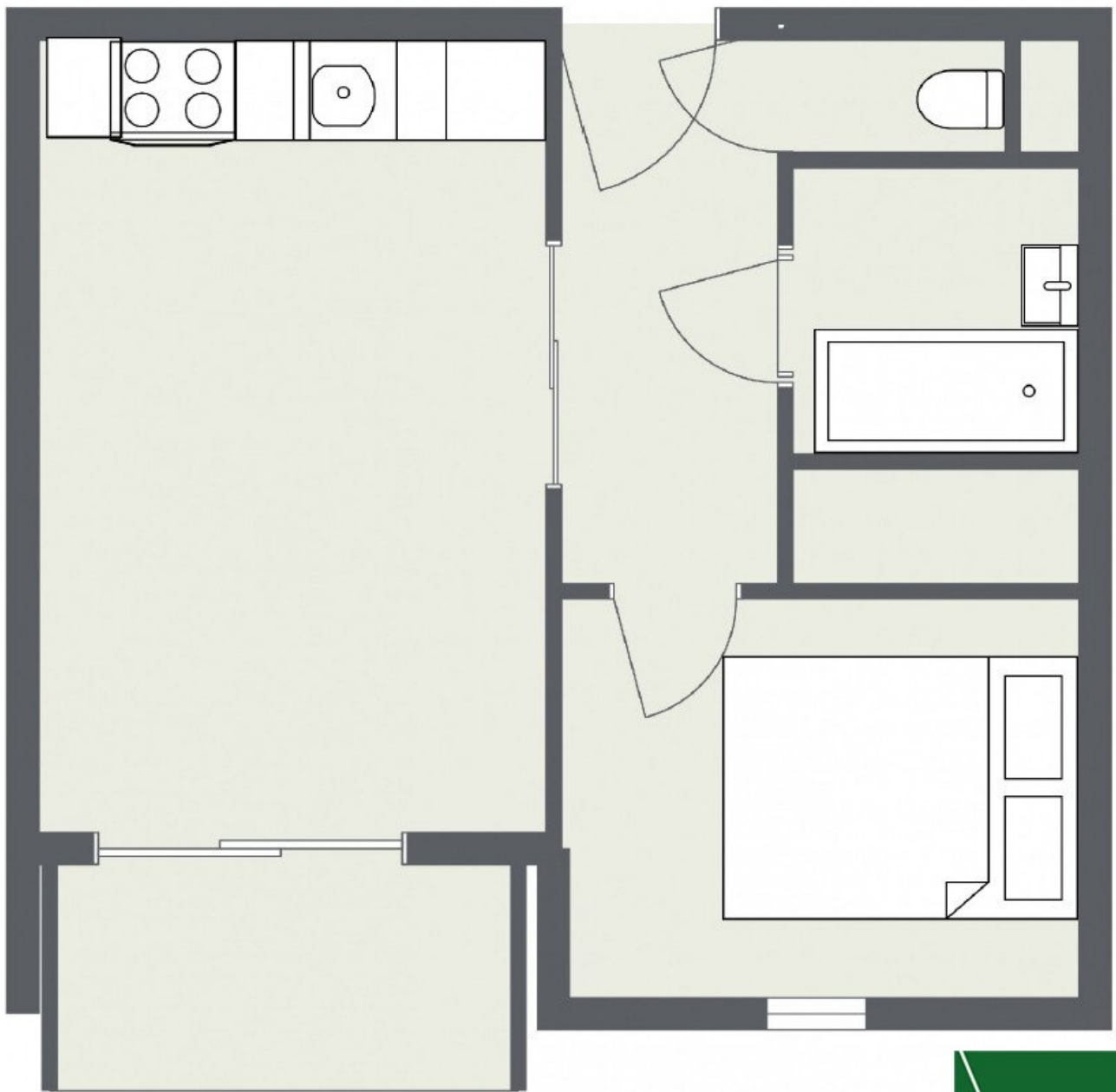
T +43 228261511  
H +43 676 5566702

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





VALENA  
immobilien



## Objektbeschreibung

Die hochwertige 2 - Zimmer Wohnungen bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein angenehmes und modernes Wohnen wünschen. Dank der offenen Wohnküche und der Loggia, Garagenplatz sowie der Fußbodenheizung können Sie sich in der Wohnung sofort zu Hause fühlen.

Die Wohnung verfügt über eine Badewanne, eine möblierte Küche und eine Loggia.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht auch ein Pendeln mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Arzt, Apotheke, Klinik, Kindergarten, Schule, Supermarkt, Bäckerei.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie aus dieser Wohnung Ihr neues Zuhause!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap