

**Elegantes Zweifamilienhaus mit privatem Garten – selten,
flexibel, wertvoll.**



Objektnummer: 2142/22395

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Kellergasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	150,00 €
USt.:	41,00 €
Provisionsangabe:	

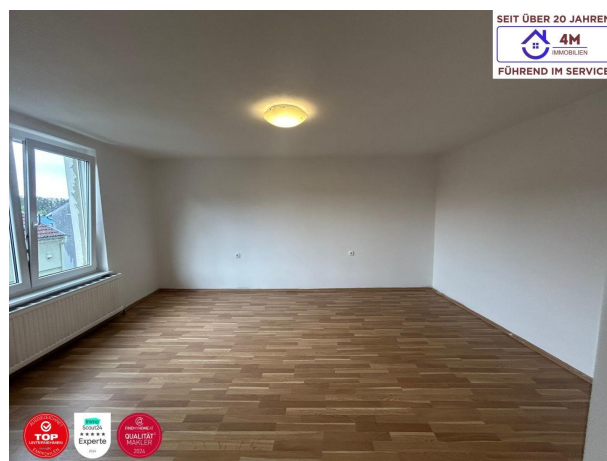
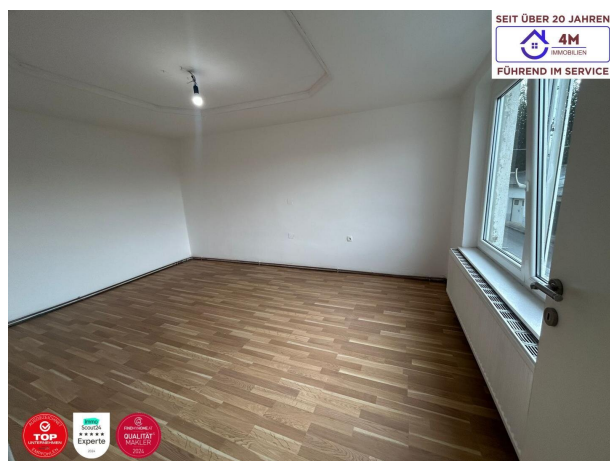
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

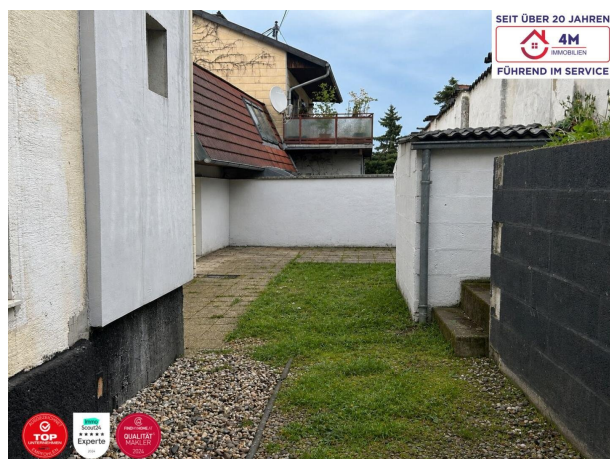
Ihr Ansprechpartner

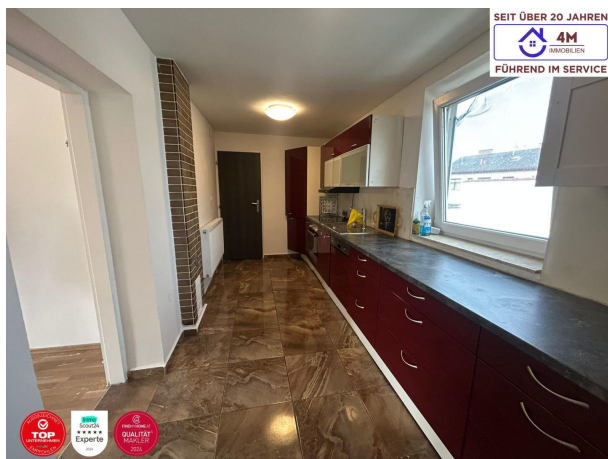


Ebru Akdogan

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG







Objektbeschreibung

Elegantes Zweifamilienhaus mit privatem Garten – selten, flexibel, wertvoll.

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint architektonischen Charakter, Großzügigkeit und diskreten Luxus in einer Form, die heute kaum mehr zu finden ist. Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten schaffen ein Wohnkonzept, das anspruchsvollen Familien maximale Flexibilität und Privatsphäre bietet – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Struktur und Unabhängigkeit legen.

Wohnen mit Stil – Zwei Ebenen, ein außergewöhnliches Lebensgefühl

Die Immobilie präsentiert sich als harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Bauweise und zeitloser Eleganz. Jede Ebene bildet eine eigenständige Wohnwelt, die durch klare Linien, angenehme Raumproportionen und ein ruhiges, hochwertiges Ambiente überzeugt.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Vermieten – dieses Haus passt sich mühelos an unterschiedliche Lebensmodelle an und bietet dabei stets ein Gefühl von Exklusivität.

Hinter dem Haus öffnet sich ein geschützter, privater Garten, der wie ein kleiner Rückzugsort wirkt.

Ein Ort, der Raum für hochwertige Outdoor-Lounges, stilvolle Dinner-Abende oder eine elegante Gartengestaltung bietet.

Der Garten verleiht der Immobilie eine besondere Note – selten, privat und voller Potenzial.

Lage – Ruhig, gepflegt, wertbeständig

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohngegend, geprägt von Einfamilienhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft.

Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Privatsphäre, Alltagstauglichkeit und Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Nahversorgung & Infrastruktur
- Schulen & Kindergärten
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Spazierwege und Grünbereiche

Eine Lage, die besonders von Käufern geschätzt wird, die Ruhe und ein gepflegtes Umfeld bevorzugen.

Potenzial – Eine Immobilie mit Zukunft

Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur Raum, sondern auch ´´Perspektive´´

- zwei getrennte Wohneinheiten
- ideal für Familien, Investoren oder Mehrgenerationen
- Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
- langfristige Wertsteigerung durch individuelle Anpassungen

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Mst.in Ebru Akdogan unter der Telefonnummer +436602272963 der per E-Mail unter ebru@4m-immo.at zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap