Mietaktion - Neuwertige Doppelhaushälfte mit Garten, Keller & 2 Stellplätzen



Objektnummer: 25934

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,62 m²
Nutzfläche:	196,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,08 m²
Keller:	64,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.899,37 €
Kaltmiete (netto)	1.449,50 €
Kaltmiete	1.726,70 €
Betriebskosten:	277,20 €
USt.:	172,67 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet, keine Küche vorhanden

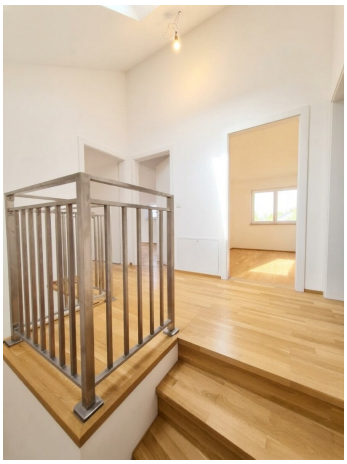




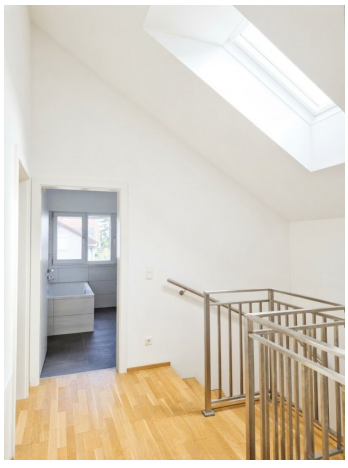












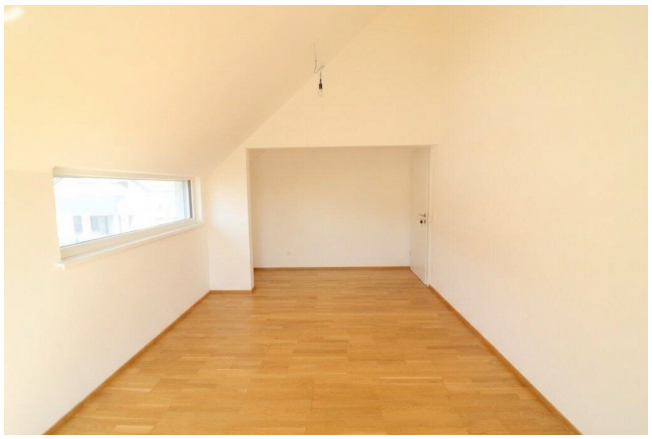

KI-bearbeitet



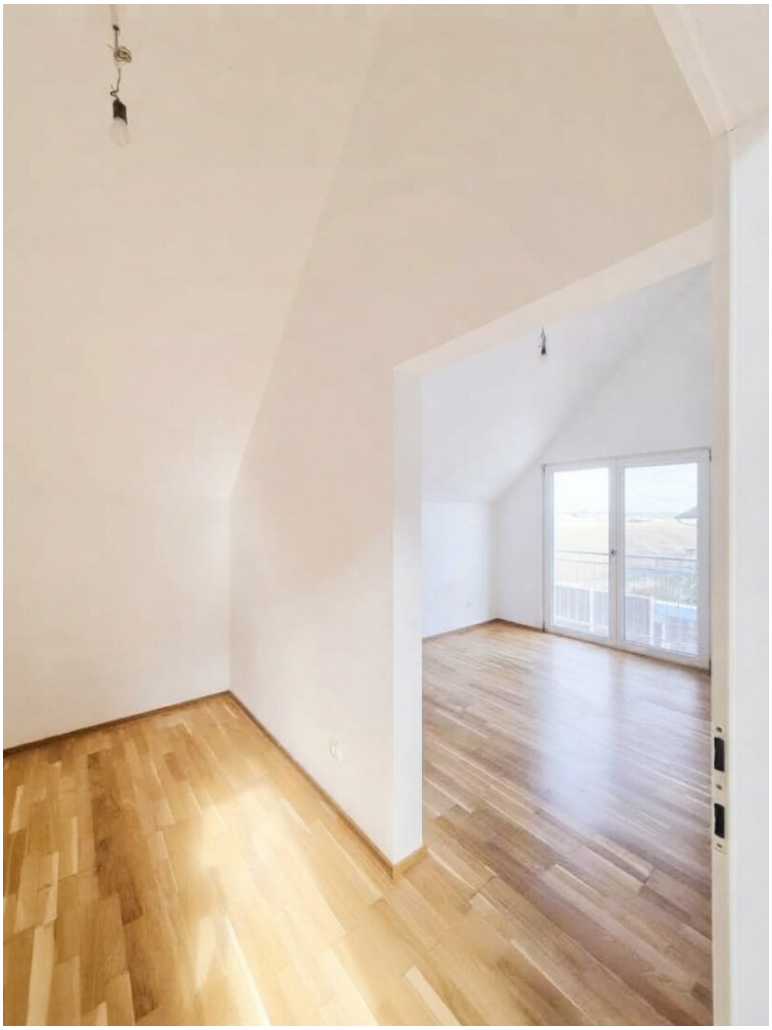



KI-bearbeitet











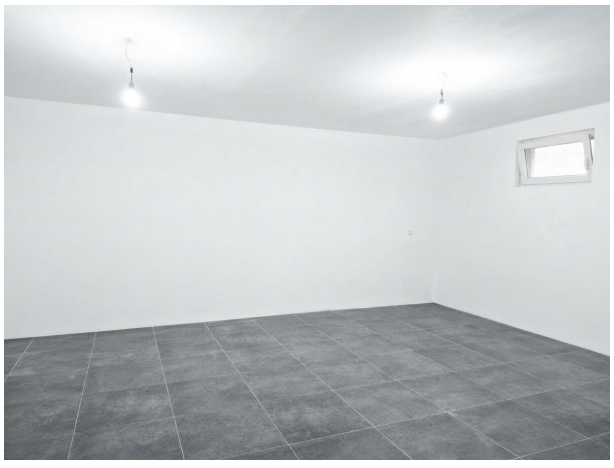












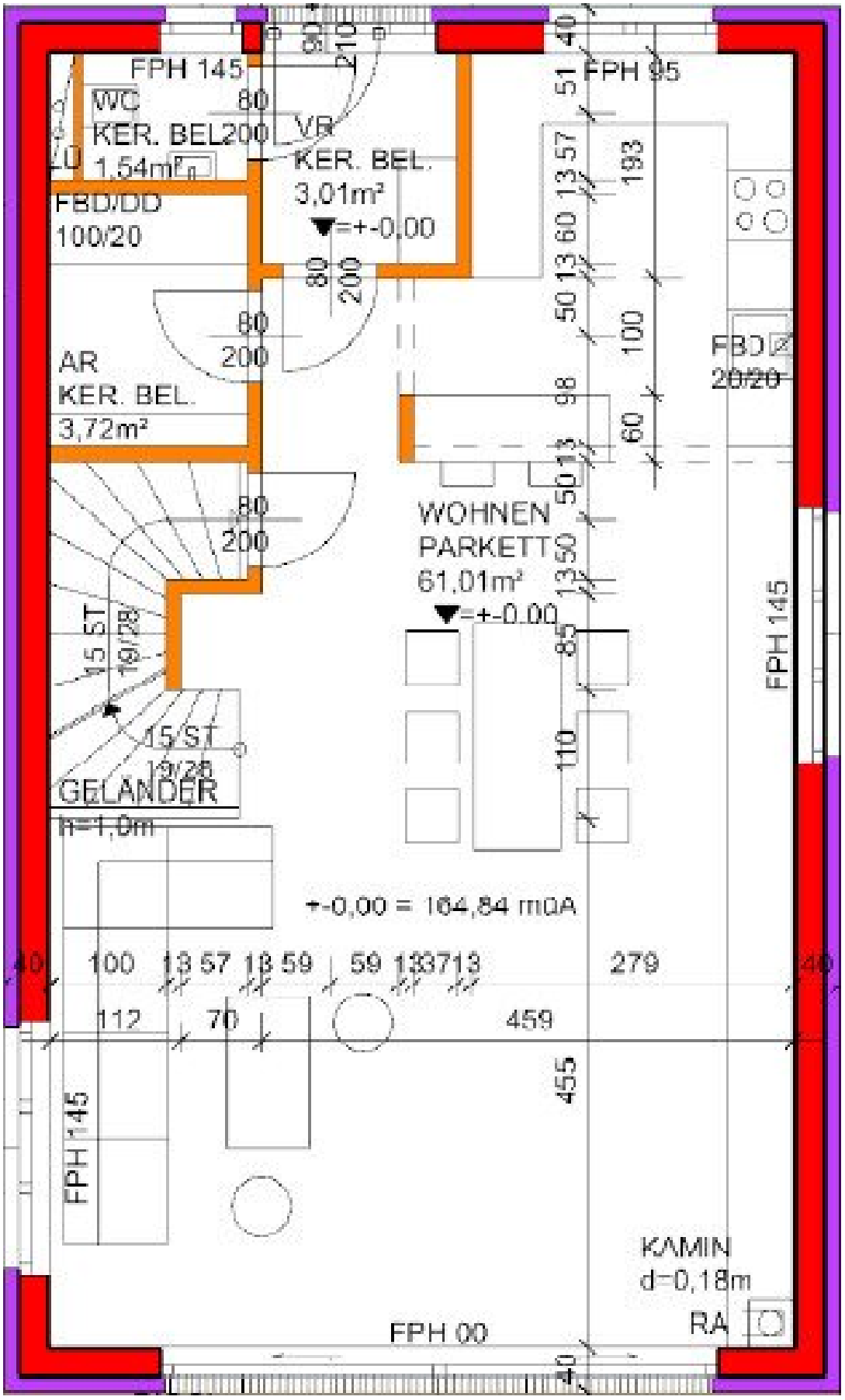


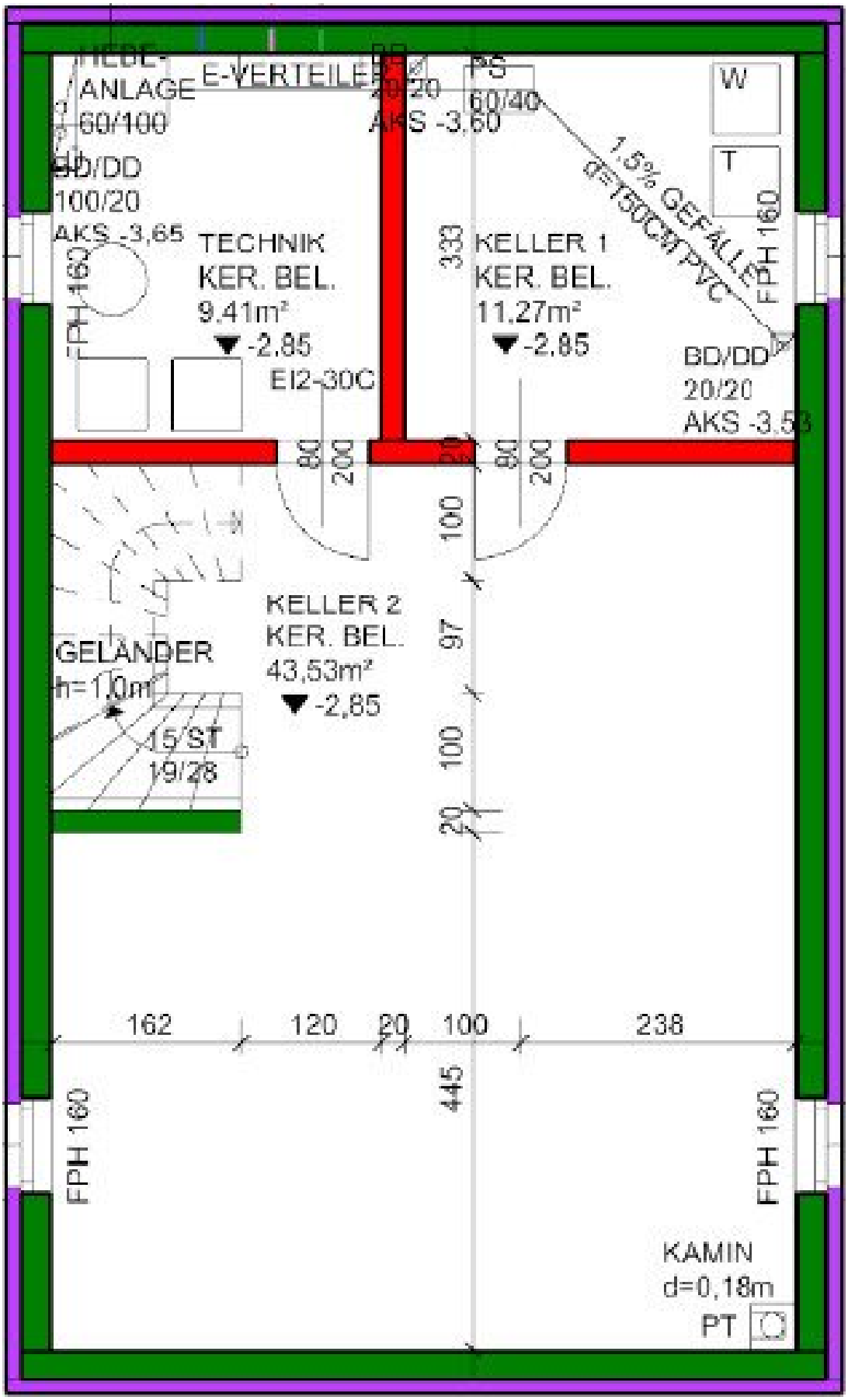


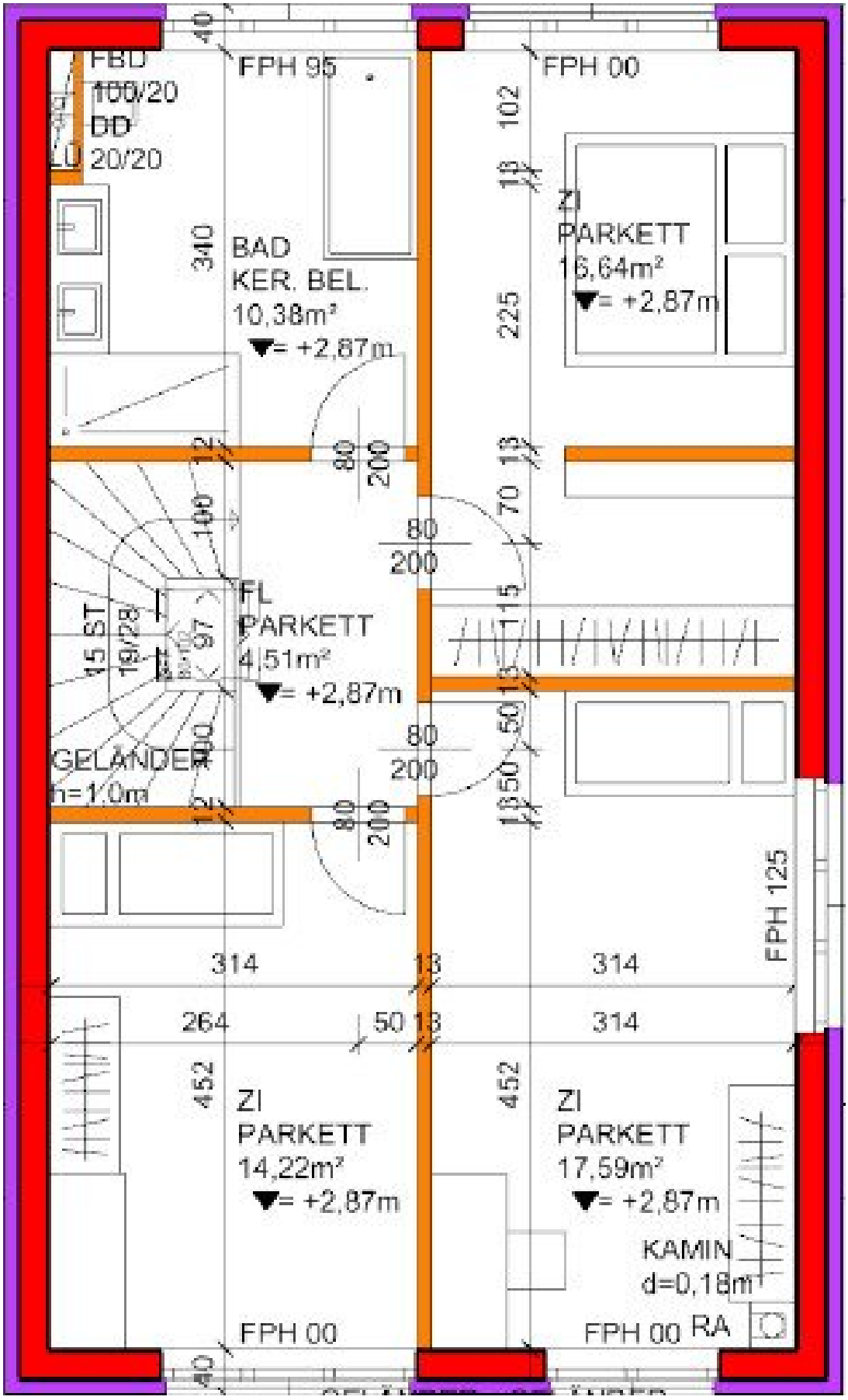







FPH 145
WC
KER. BEL200
1,54m²
VR
KER. BEL.
3,01m²
=+-0,00
FBD/DD
100/20
AR
KER. BEL.
3,72m²
WOHNEN
PARKETT
61,01m²
=+-0,00
FPH 95
FBD
20/20
FPH 145
15 ST
19/28
15 ST
19/28
GELÄNDER
h=1,0m
+-0,00 = 164,84 müA
FPH 145
KAMIN
d=0,18m
RA
FPH 00


HEBE-
ANLAGE
60/100
BD/DD
100/20
AKS -3,65
E-VERTEILER
BD
20/20
AKS -3,60
PS
60/40
W
T
1,5% GEFÄLLE
d=150CM PVC
FPH 160
TECHNIK
KER. BEL.
9,41m²
▼-2,85
EI2-30C
333
KELLER 1
KER. BEL.
11,27m²
▼-2,85
BD/DD
20/20
AKS -3,55
FPH 160
80
200
20
80
200
100
KELLER 2
KER. BEL.
43,53m²
▼-2,85
GELÄNDER
h=1,0m
15 ST
19/28
97
100
20
162
120
20
100
238
445
FPH 160
FPH 160
KAMIN
d=0,18m
PT


FBD
100/20
DD
20/20
FPH 95
FPH 00
BAD
KER. BEL.
10,38m²
▼= +2,87m
ZI
PARKETT
16,64m²
▼= +2,87m
FL
PARKETT
4,51m²
▼= +2,87m
GELÄNDER
h=1,0m
15 ST
19/28
ZI
PARKETT
14,22m²
▼= +2,87m
ZI
PARKETT
17,59m²
▼= +2,87m
KAMIN
d=0,18m
FPH 00
FPH 00
RA
FPH 125
314
264
50
314
452
452
225
102
18
340
100
97
70
115
50
150
80
200
12
13

Objektbeschreibung

Zum Ort

Gänserndorf hat ca. **11.000 EinwohnerInnen** und liegt **ca. 20 km nordöstlich von Wien**. Gänserndorf verfügt über gute Anbindungen an das öffentliche **Verkehrsnetz**, ist **wirtschaftliches Zentrum** des Marchfelds und wartet mit ausgezeichneten **Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen** auf. Viele Spielplätze und Möglichkeiten zum Laufen, Spazieren und Radfahren in der Natur machen Gänserndorf zu einer lebenswerten Stadt. In den letzten Jahren hat sich die Stadt unter anderem durch die **Sommerszene** und andere **Events** einen Namen gemacht. Gänserndorf hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Schul- und **Einkaufsstadt**, aber auch zu einem kulturellen Zentrum entwickelt. Die Stadt ist Ausgangspunkt für Ausflüge in das **Weinviertel** sowie zu den March-Donau-Auen und den **Schlössern** des Marchfeldes. Anfang 2004 wurde Gänserndorf in die Aktion **Stadterneuerung** des Landes Niederösterreich aufgenommen.

Infrastruktur

2021 ist geplant die Marchfeld **Schnellstraße S8** zu eröffnen, wodurch Gänserndorf noch näher an Wien rückt. Es befinden sich **3 Bushaltestellen** in unmittelbarer Entfernung zu den Häusern. Der **lokale Bahnhof** ist 3 Kilometer entfernt. Nach **Strasshof an der Nordbahn** braucht man etwa 8 Minuten mit dem Auto.

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse und großem Keller in ruhiger Lage

Diese **neuwertige Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelmassivbauweise (Baujahr 2020)** ist sofort bezugsbereit und bietet mit ca. **133 m² Wohnfläche** sowie zusätzlich ca. **64 m² Kellerfläche** nahezu **200 m² Nutzfläche** für die ganze Familie.

Erdgeschoss

Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. **21 m² große Terrasse** und in den **eigenen Garten mit rund 133 m²**. Zusätzlich stehen Ihnen ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Obergeschoss

Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer mit Größen von ca. **14 bis 18 m²**, davon eines mit eigenem Schrankraum. Das moderne Badezimmer verfügt über Fenster, Badewanne, Dusche und WC.

Keller

Der Keller bietet neben einem Technikraum zwei weitere helle und verflieste Räume mit insgesamt ca. **55 m² Nutzfläche**. Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Lagerfläche oder Waschküche – hier haben Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

- Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Zwei private PKW-Stellplätze

Eine Küche ist nicht im Mietumfang enthalten, sämtliche Anschlüsse sind jedoch bereits vorhanden. Nach Vereinbarung kann die Küche auch von der Vermieterseite eingebaut werden.

Mietdauer

Der Mietvertrag wird auf **5 Jahre befristet** abgeschlossen und kann bei Bedarf verlängert werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben.

Haustiere sind erlaubt!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Zuhause mit viel Platz, modernem Wohnkomfort und eigenem Garten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap