Einfamilienhäuser in Grünruhelage - Mietaktion

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	1.998,37 €
Kaltmiete (netto)	1.539,50 €
Kaltmiete	1.816,70 €
Betriebskosten:	277,20 €
USt.:	181,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

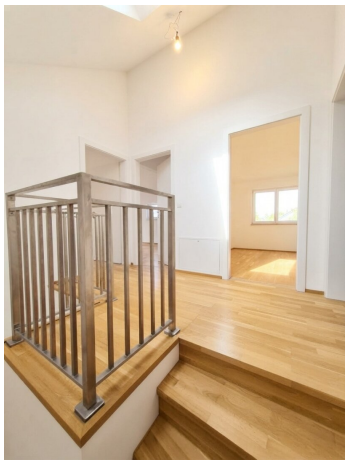
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

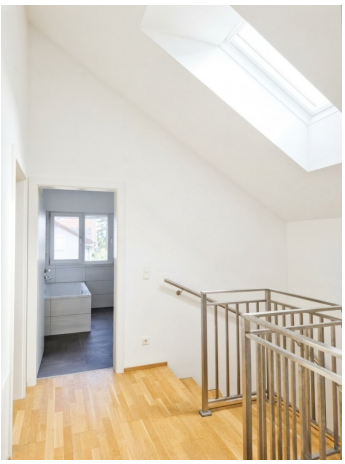
T +43 676 8 50 60 8

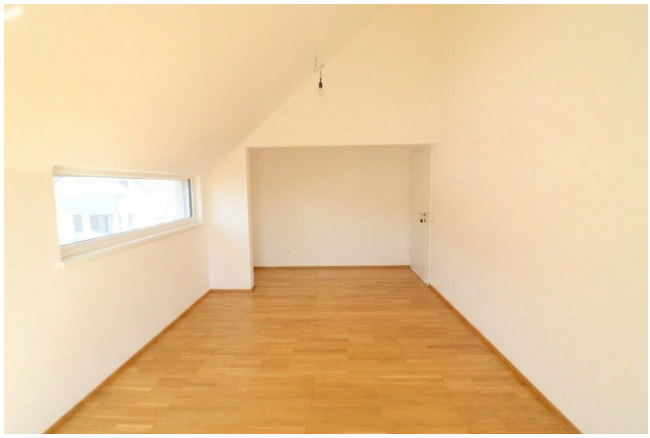
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

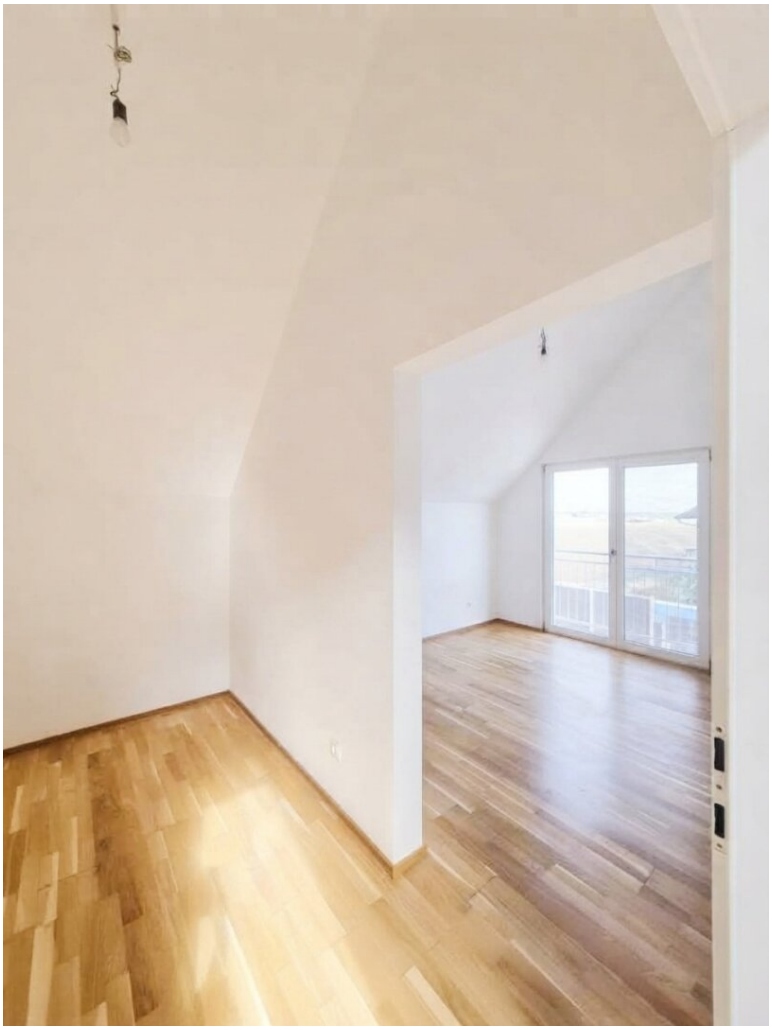


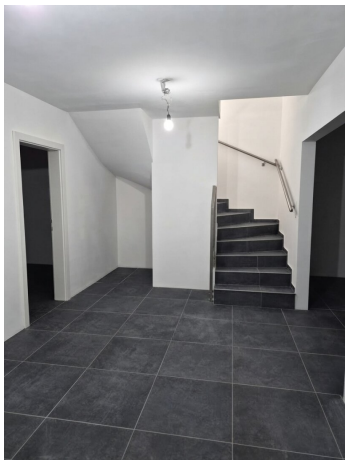
KI-bearbeitet

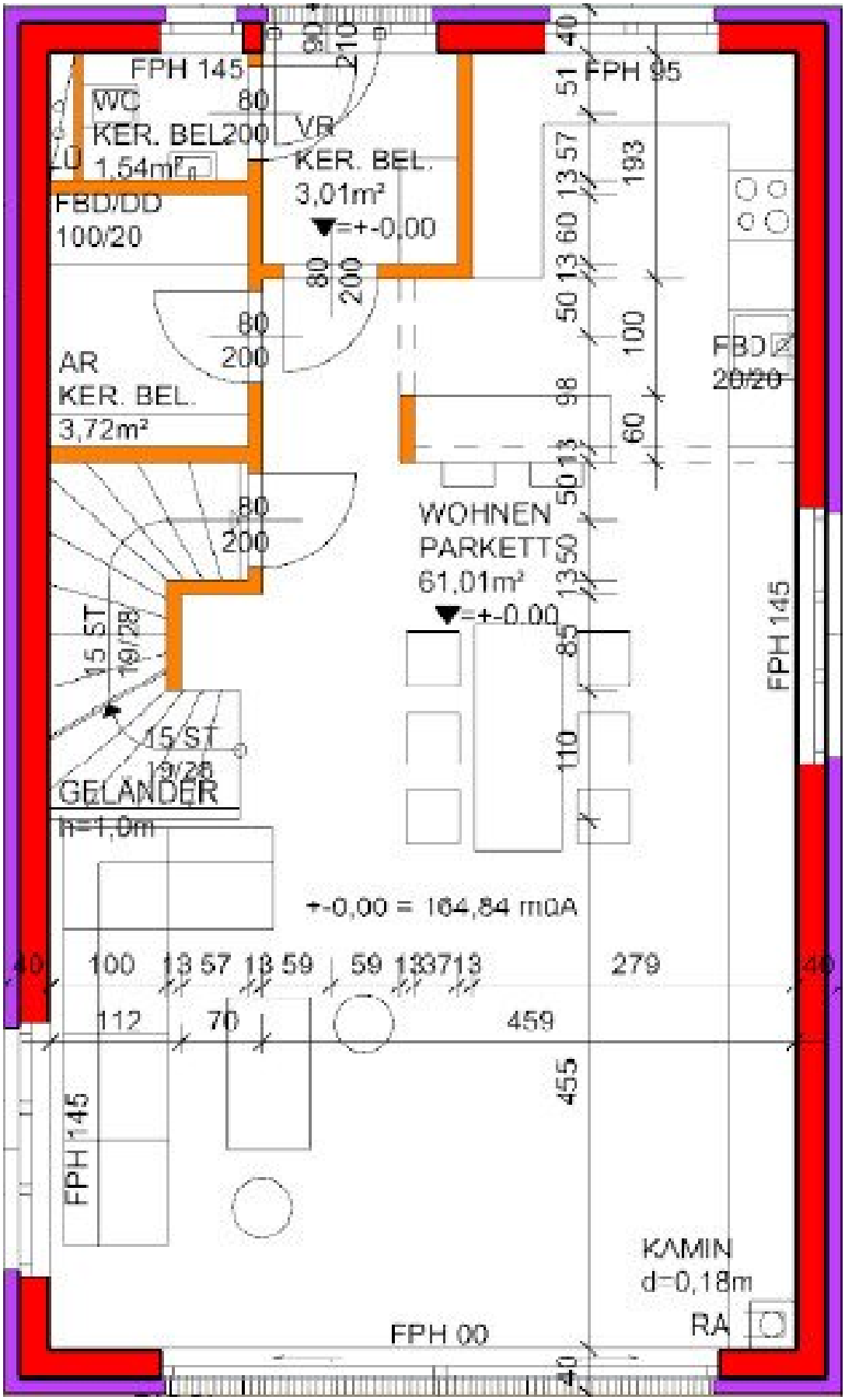
KI-bearbeitet

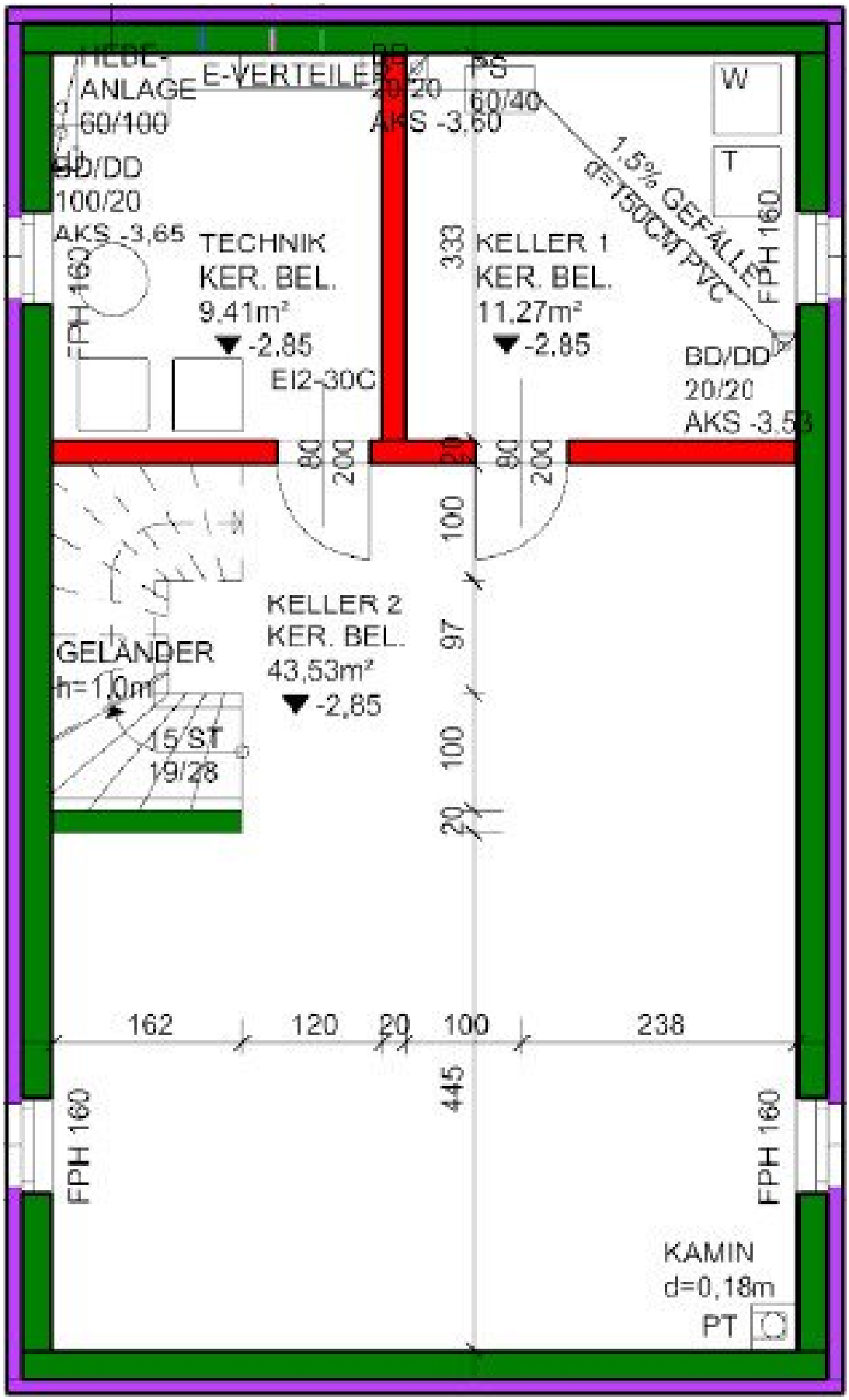


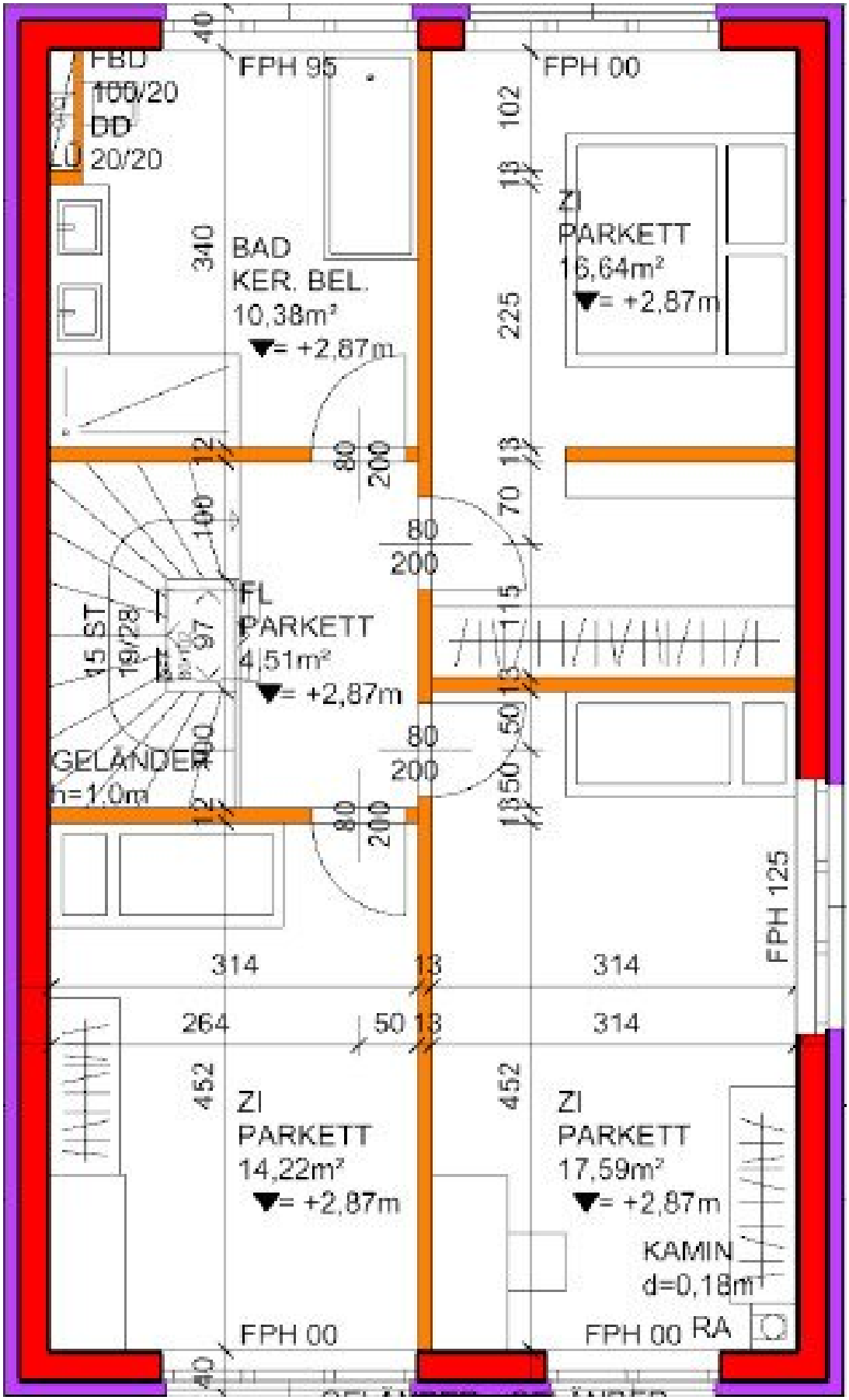







FPH 145
WC
KER. BEL
1,54m²
VR
KER. BEL.
3,01m²
=+-0,00
FBD/DD
100/20
AR
KER. BEL.
3,72m²
WOHNEN
PARKETT
61,01m²
=+-0,00
FPH 95
FBD
20/20
FPH 145
15 ST
19/28
GELANDER
h=1,0m
+-0,00 = 164,84 müA
FPH 145
KAMIN
d=0,18m
RA
FPH 00


HEBE-
ANLAGE
60/100
E-VERTEILER
BD/DD
20/20
AKS -3,60
PS
60/40
W
T
1,5% GEFÄLLE
d=150CM PVC
BD/DD
100/20
AKS -3,65
TECHNIK
KER. BEL.
9,41m²
-2,85
FPH 160
333
KELLER 1
KER. BEL.
11,27m²
-2,85
FPH 160
EI2-30C
BD/DD
20/20
AKS -3,53
80
200
20
80
200
100
KELLER 2
KER. BEL.
43,53m²
-2,85
97
GELÄNDER
h=1,0m
15 ST
19/28
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
15 ST
19/28
GELÄNDER
h=1,0m
ZI
PARKETT
14,22m²
▼= +2,87m
ZI
PARKETT
17,59m²
▼= +2,87m
KAMIN
d=0,18m
FPH 125
FPH 00
FPH 00
RA

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.

Zum Haus

In angenehmer Wohnlage in Gänserndorf-Süd steht diese **hochwertige Niedrigenergie-Doppelhaushälfte** in **Ziegelmassiv**-**Bauweise zum Einziehen bereit**. Das Doppelhaus verfügt über ein **Erdgeschoß**, ein **Obergeschoß** und einen sehr **geräumigen Keller. Die Wohnfläche** beträgt **ca. 133 m², der Keller hat ca. 64 m²**, **die Terrasse ist ca. 22 m²** groß und **die Gartenfläche beträgt ca. 133 m².** Dem Haus sind **zwei KFZ-Abstellplätze** zugeordnet.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich der große **Wohnbereich** mit **Küche, Wohn- und Essbereich** und dem Ausgang zur **Süd-Ost-West ausgerichteten Terrasse** sowie eine **Toilette und** ein **Abstellraum**. Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, eines davon mit **Schrankraum sowie das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einer Toilette.** Im **Keller befindet sich der Technikraum und weitere Räume.**

Das Haus ist mit **Echtholzparkettböden und Fliesen** in den Nassräumen sowie im Keller

ausgestattet. Für angenehme Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung (Gasheizung).** Die Fenster verfügen über **elektrisch bedienbare Rollläden**.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung und zeigen Ihnen das Haus im Rahmen einer Besichtigung.

Mietaktion

Die reguläre Miete beträgt **€ 2.328,37.** Für sechs Monate wird diese um netto **€ 300,00** reduziert, sodass die Miete in diesem Zeitraum **€ 1.998,37** beträgt.

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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