

GEPFLEGTE 3-ZI-EG-WOHNUNG in Gänserndorf!
Terrasse, Garage & Einbauküche!



Objektnummer: 1757/672

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,04 m ²
Nutzfläche:	112,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 278,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	255,60 €
USt.:	28,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

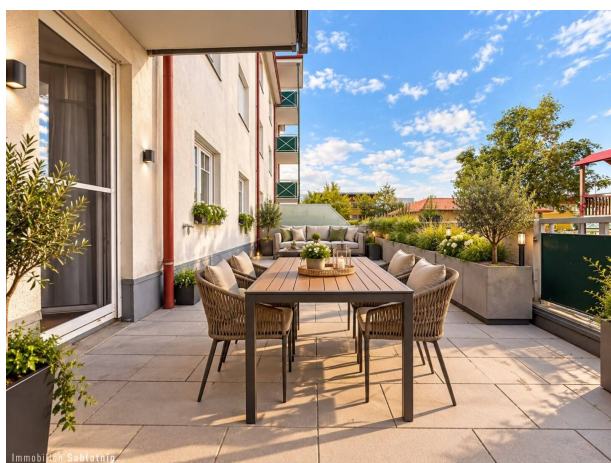
Ihr Ansprechpartner

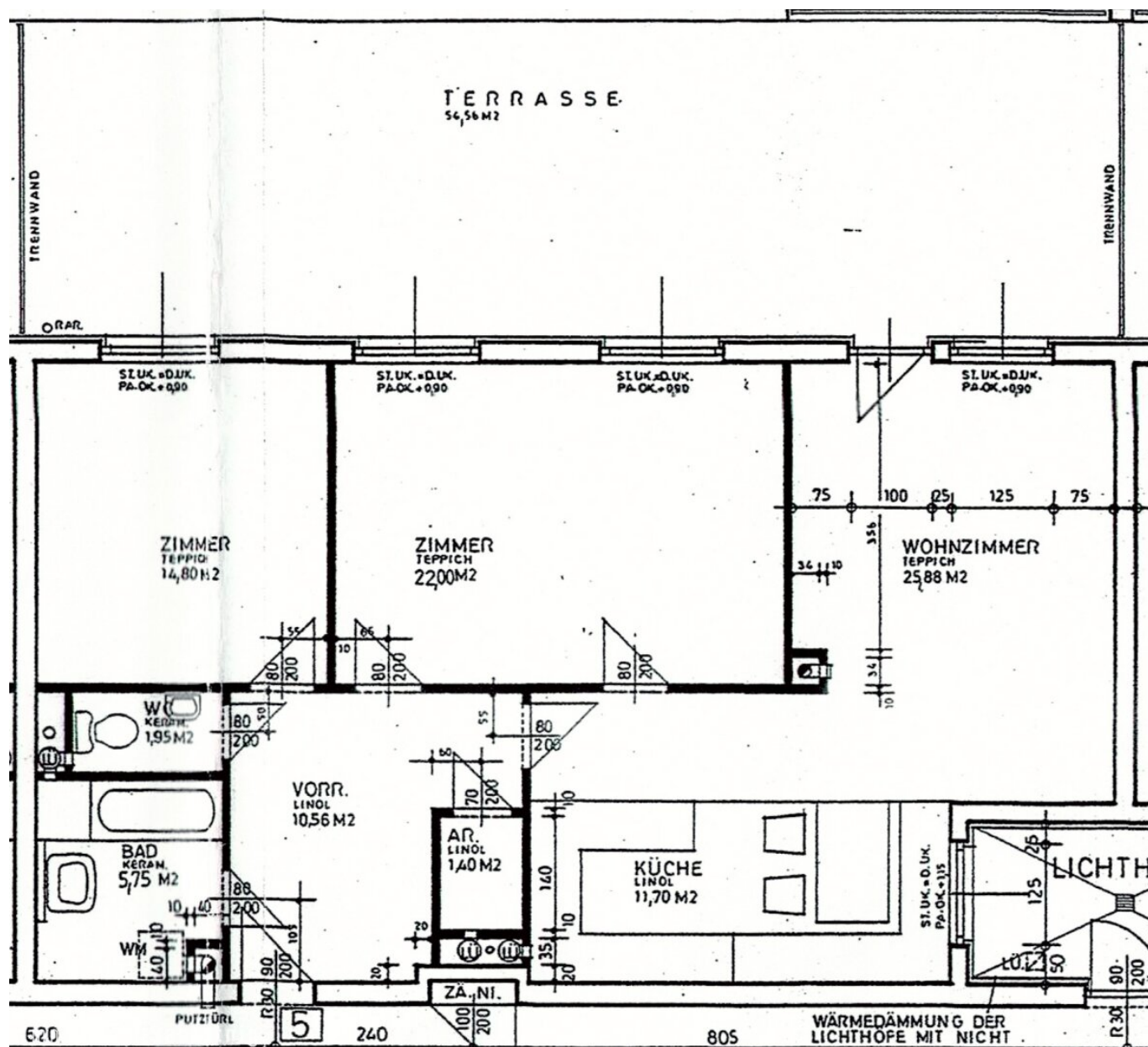


Daniel Robin Schmidt









Objektbeschreibung

Diese attraktive und gepflegte **Etagenwohnung im Erdgeschoss** bietet Ihnen auf großzügigen **94,04 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt **3 Zimmern**, einer eigenen Terrasse mit herrlichem Grünblick und einer Garage präsentiert sich die Wohnung als ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf komfortables und entspanntes Wohnen legen.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 94,04 m²
- **Zimmer:** 3
- **Baujahr:** 2003
- **Stockwerk:** Erdgeschoss
- **Heizung:** Etagenheizung
- **Böden:** Fliesen, Kunststoffboden & Laminat
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** 1 Badezimmer mit Badewanne
- **Terrasse:** vorhanden, mit herrlichem Grünblick
- **Aufzug:** Personenaufzug vorhanden
- **Garage:** vorhanden

- **TV-Anschluss:** Kabel- und Satelliten-TV

- **Zustand:** gepflegt

Die Wohnung überzeugt durch ihre **großzügige Wohnfläche und angenehme Raumaufteilung**. Die drei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Menschen, die zusätzlichen Platz für ein Homeoffice benötigen.

Ein besonderes Highlight ist die **eigene Terrasse mit herrlichem Grünblick**. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, den Tag bei einer Tasse Kaffee beginnen oder gemütliche Abende im Freien genießen. Der Blick ins Grüne sorgt dabei für eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Auch die Ausstattung der Wohnung bietet alles, was Sie für einen komfortablen Alltag benötigen. **Fliesen, Kunststoffboden und Laminat** schaffen ein gepflegtes und wohnliches Ambiente und sind zugleich pflegeleicht. Die vorhandene **Etagenheizung** sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima.

Die **hochwertige Einbauküche und Möbelausstattung** bieten optimale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug. Die vorhandene Ausstattung wurde sorgfältig ausgewählt und fügt sich harmonisch in die Wohnräume ein. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen. Für zusätzliche Unterhaltungsmöglichkeiten stehen Ihnen **Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse** zur Verfügung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die vorhandene **Garage**, die Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel unterbringt. Für die Garage ist eine **Ablöse in Höhe von € 10.000,00** vorgesehen.

Für die hochwertige Möbelausstattung, insbesondere die **Einbauküche und weitere vorhandene Möbel**, ist eine **Ablöse in Höhe von € 15.000,00** vorgesehen. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, zahlreiche hochwertige Einrichtungsgegenstände direkt zu übernehmen und die Wohnung ohne großen zusätzlichen Aufwand zu beziehen.

Der vorhandene **Personenaufzug** sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zur Wohnung. Besonders im Alltag bietet dies eine angenehme Erleichterung.

Auch die **Lage in Gänserndorf** überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel mit **Bus und Bahnhof** ermöglichen eine

unkomplizierte Verbindung in die Umgebung sowie eine gute Anbindung an Wien. Damit ist die Wohnung auch für Pendler besonders interessant.

Für den täglichen Bedarf befinden sich **Supermarkt und Bäckerei** in fußläufiger Entfernung. Ebenso sind wichtige Einrichtungen wie **Arzt, Apotheke, Kindergarten und Schule** bequem erreichbar. Somit profitieren Sie von kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur direkt in Ihrem näheren Umfeld.

Zusätzliche Ablösen:

- Garage: **€ 10.000,00**
- Hochwertige Möbelausstattung inkl. Einbauküche: **€ 15.000,00**

Die Ablösen sind **zusätzlich zum Kaufpreis** zu entrichten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie, die **großzügiges Wohnen, praktischen Komfort, eine schöne Außenfläche und eine ausgezeichnete Lage** miteinander verbindet.

Für weitere Informationen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** gerne telefonisch unter +436765733775 zur Verfügung. **Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap