

**Neuwertige Doppelhaushälfte in Gänserndorf - 4 Zimmer,
Keller, Garten, Terrasse, 2 Stellplätze!**



Objektnummer: 20631

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:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	108,33 €
USt.:	10,83 €

Ihr Ansprechpartner

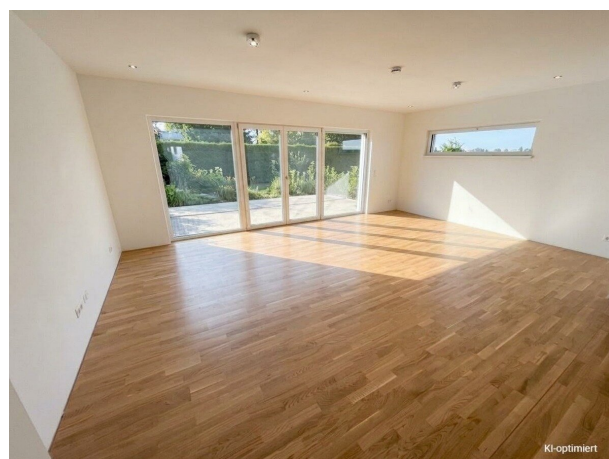
Eszter Virasztó

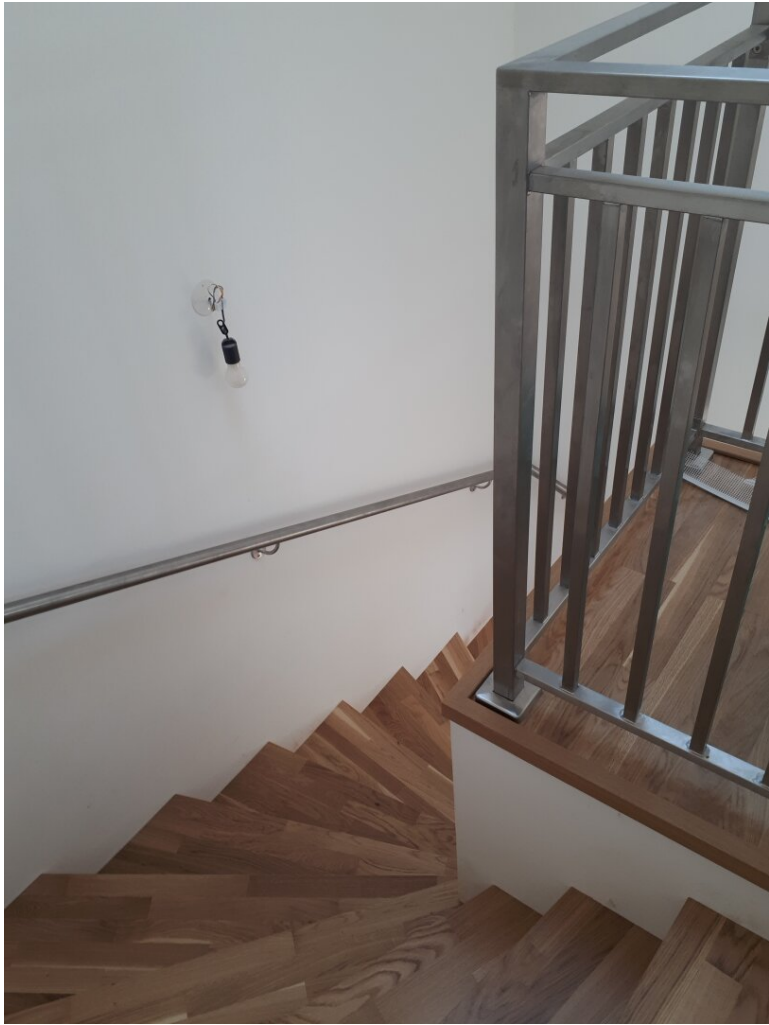
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

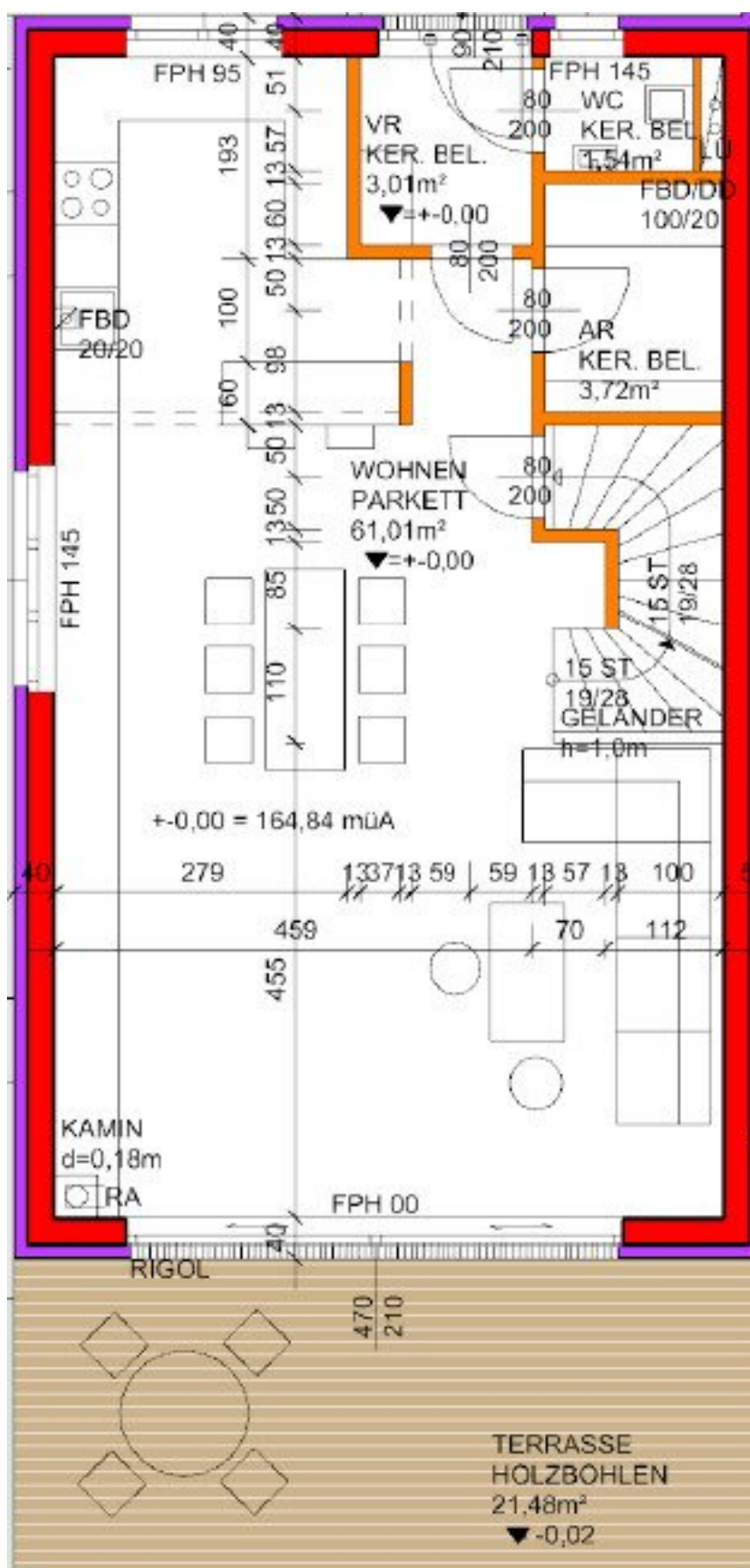
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

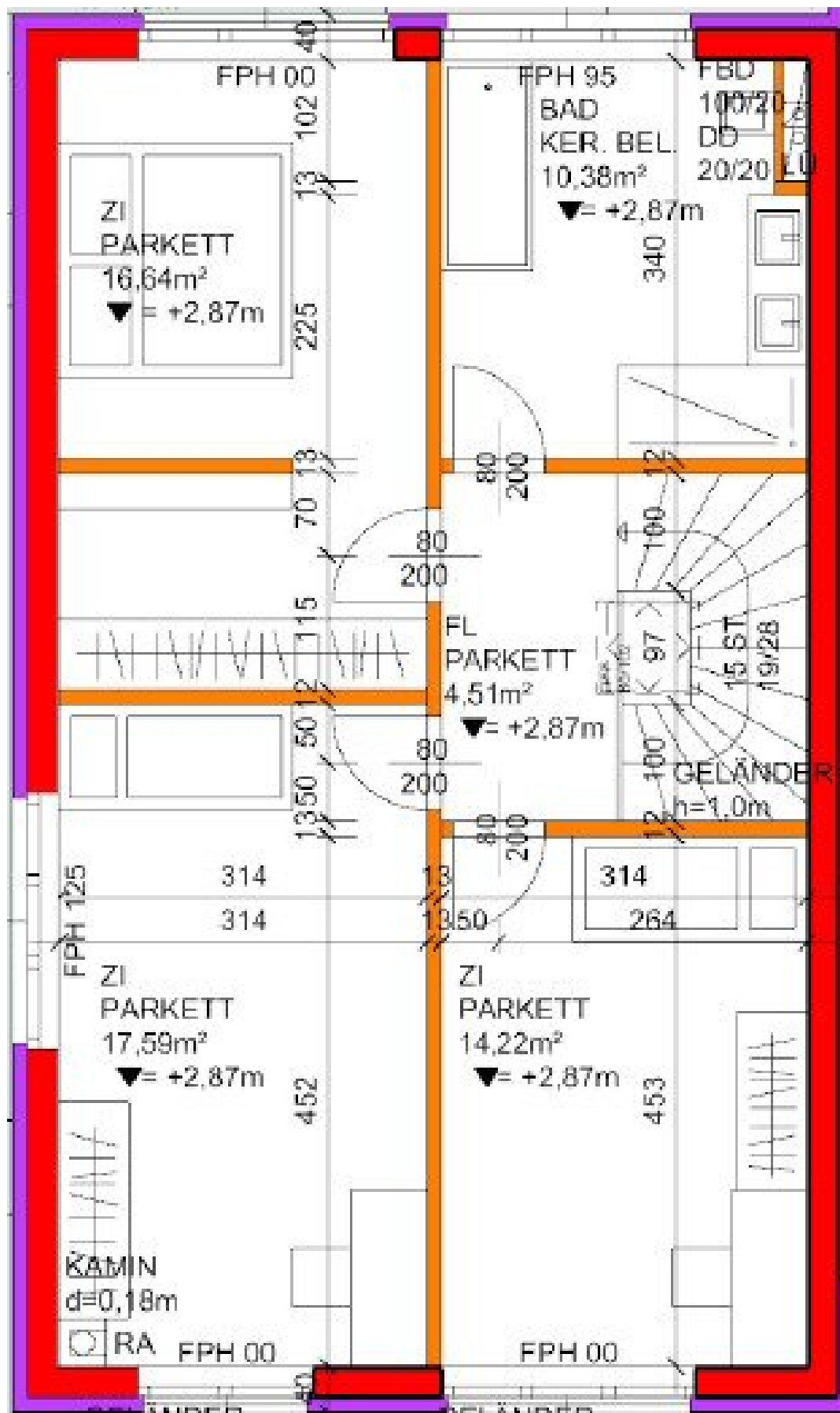


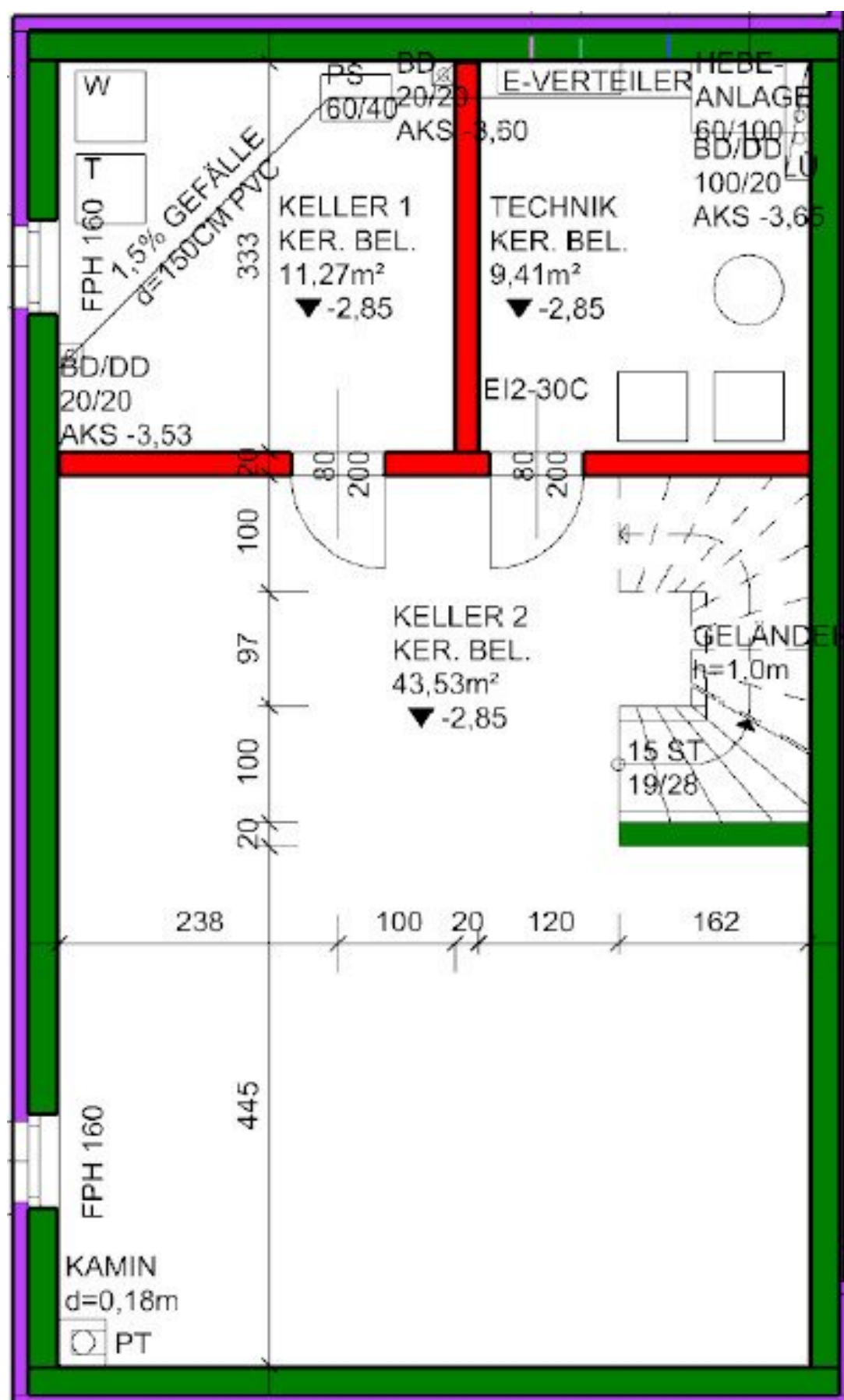












Objektbeschreibung

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**. Die Doppelhaushälfte 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.

Lage

Gänserndorf hat ca. **11.000 EinwohnerInnen** und liegt **ca. 20 km nordöstlich von Wien**. 2021 ist geplant die Marchfeld **Schnellstraße S8** zu eröffnen, wodurch Gänserndorf noch näher an Wien rückt. 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.

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 familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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