

Rohdiamant mit bestehender Baubewilligung: Rohdachboden mit großem Potenzial



Ausblick

Objektnummer: 883

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	438,80 m ²
Nutzfläche:	438,80 m ²
Terrassen:	2
Keller:	14,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	757,75 €
Provisionsangabe:	

11.970,00 € inkl. 20% USt.

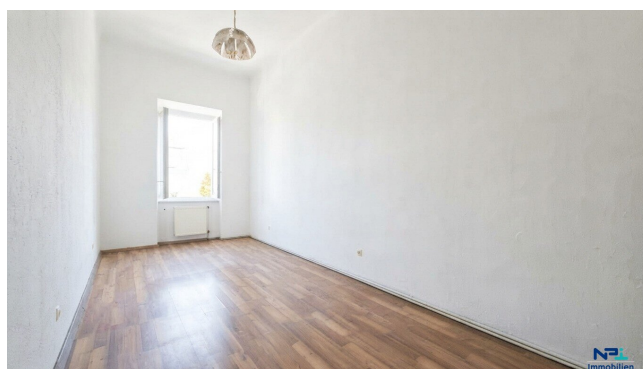
Ihr Ansprechpartner

Gisi Backhausen

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21
1060 Wien

H +43 677 3551166

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

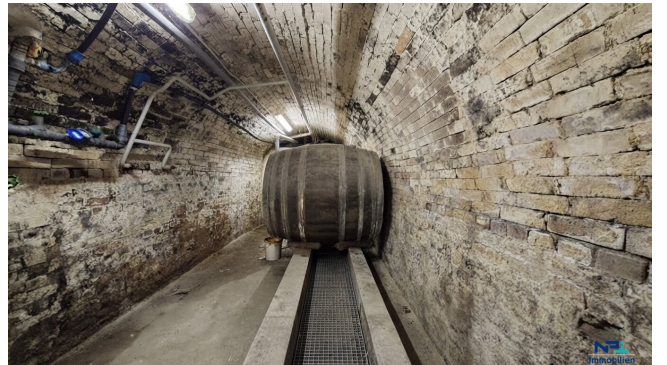








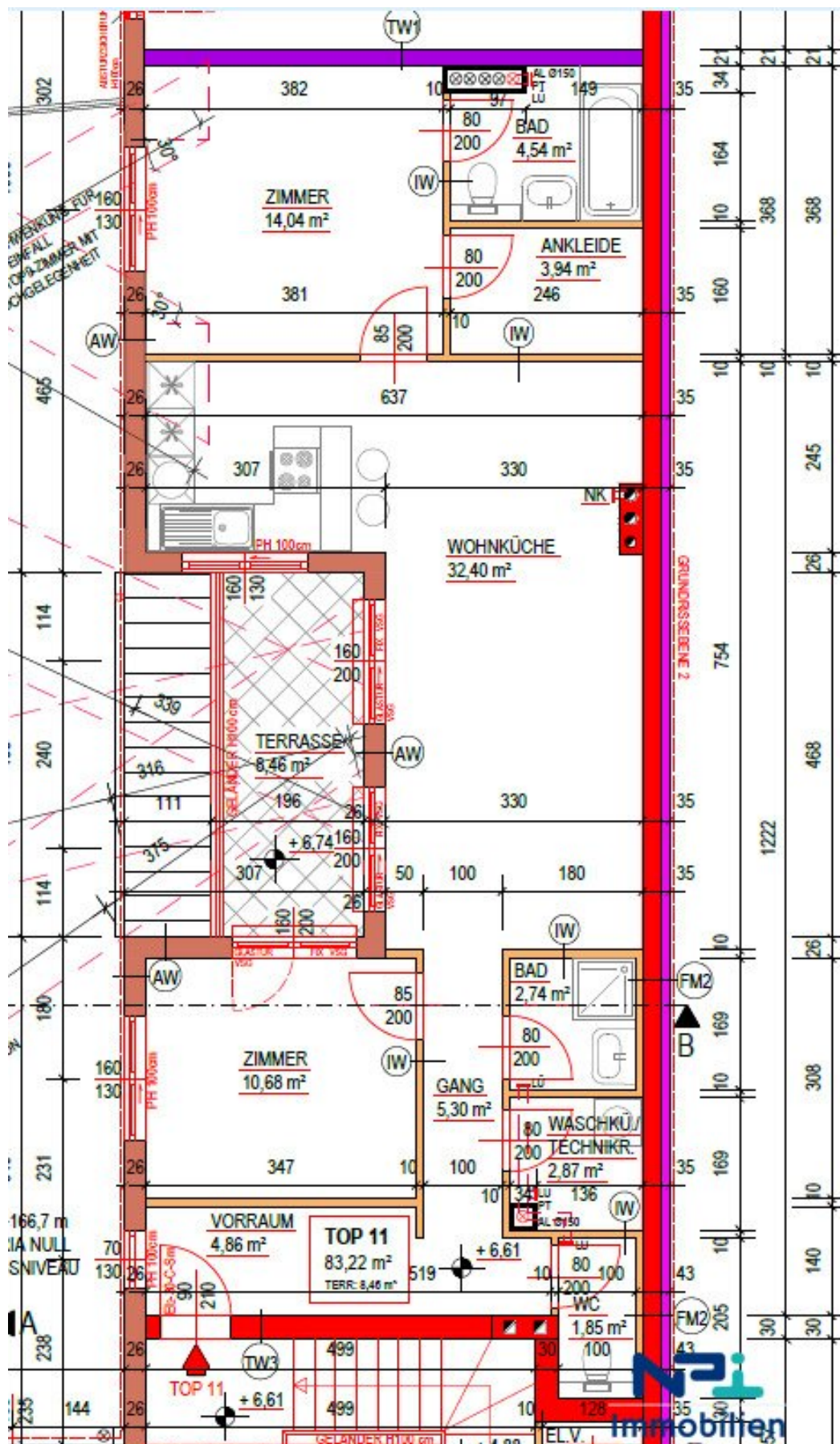


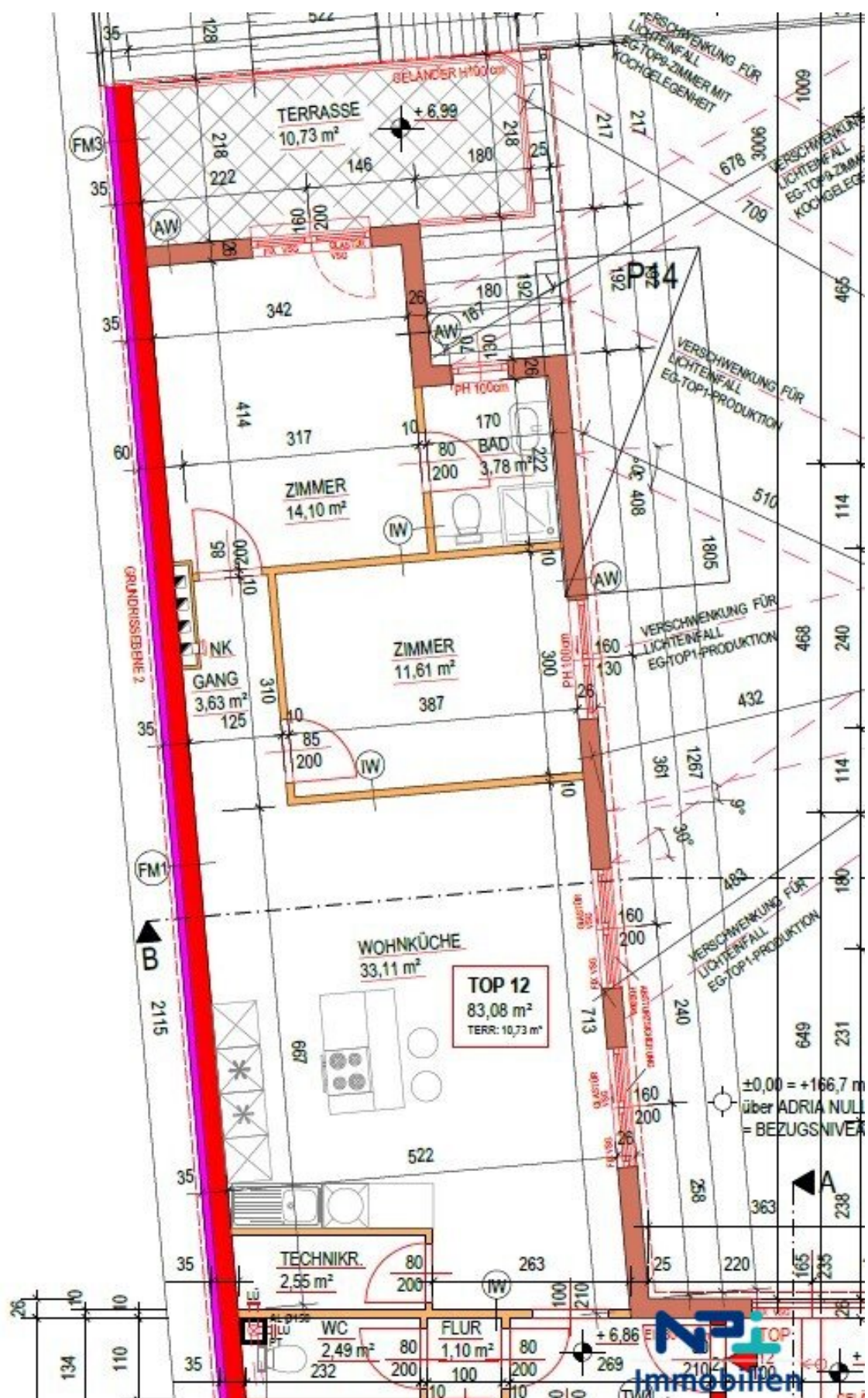




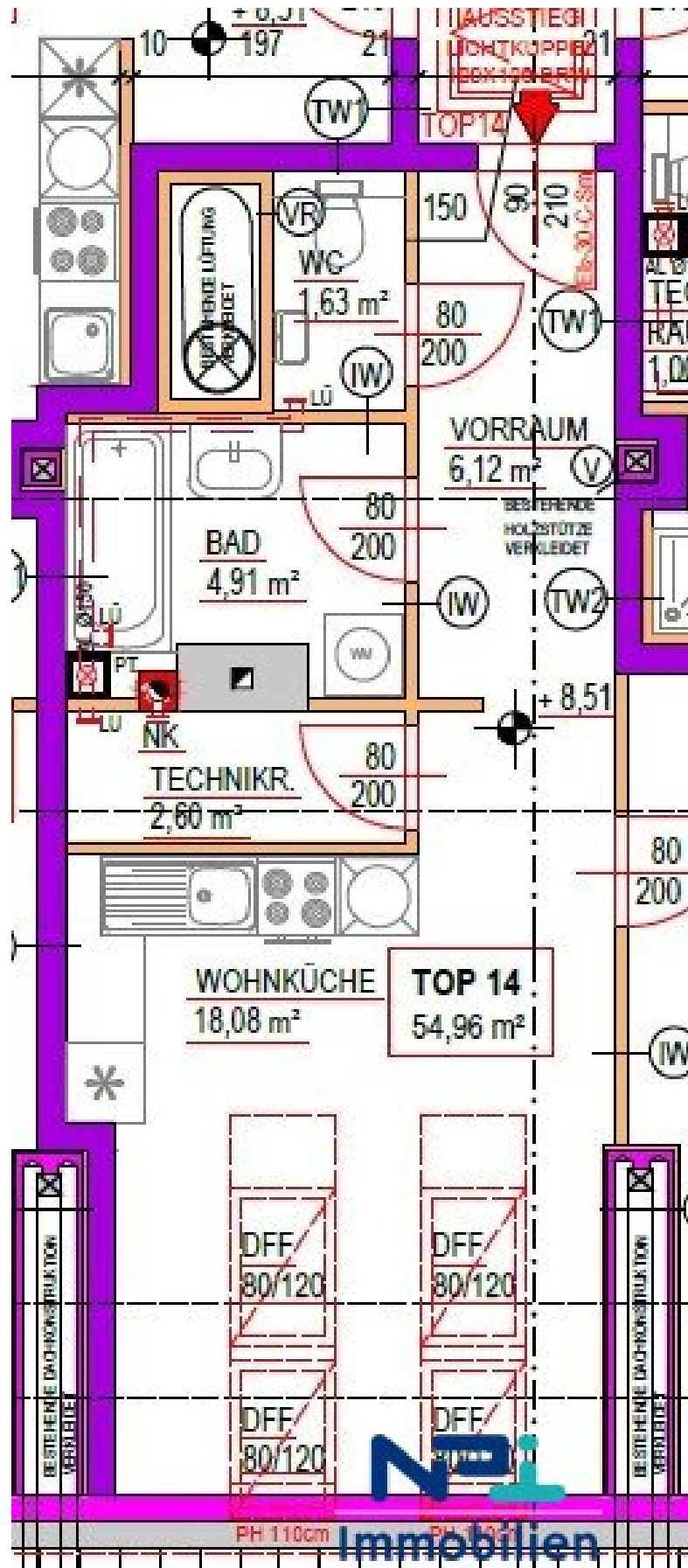


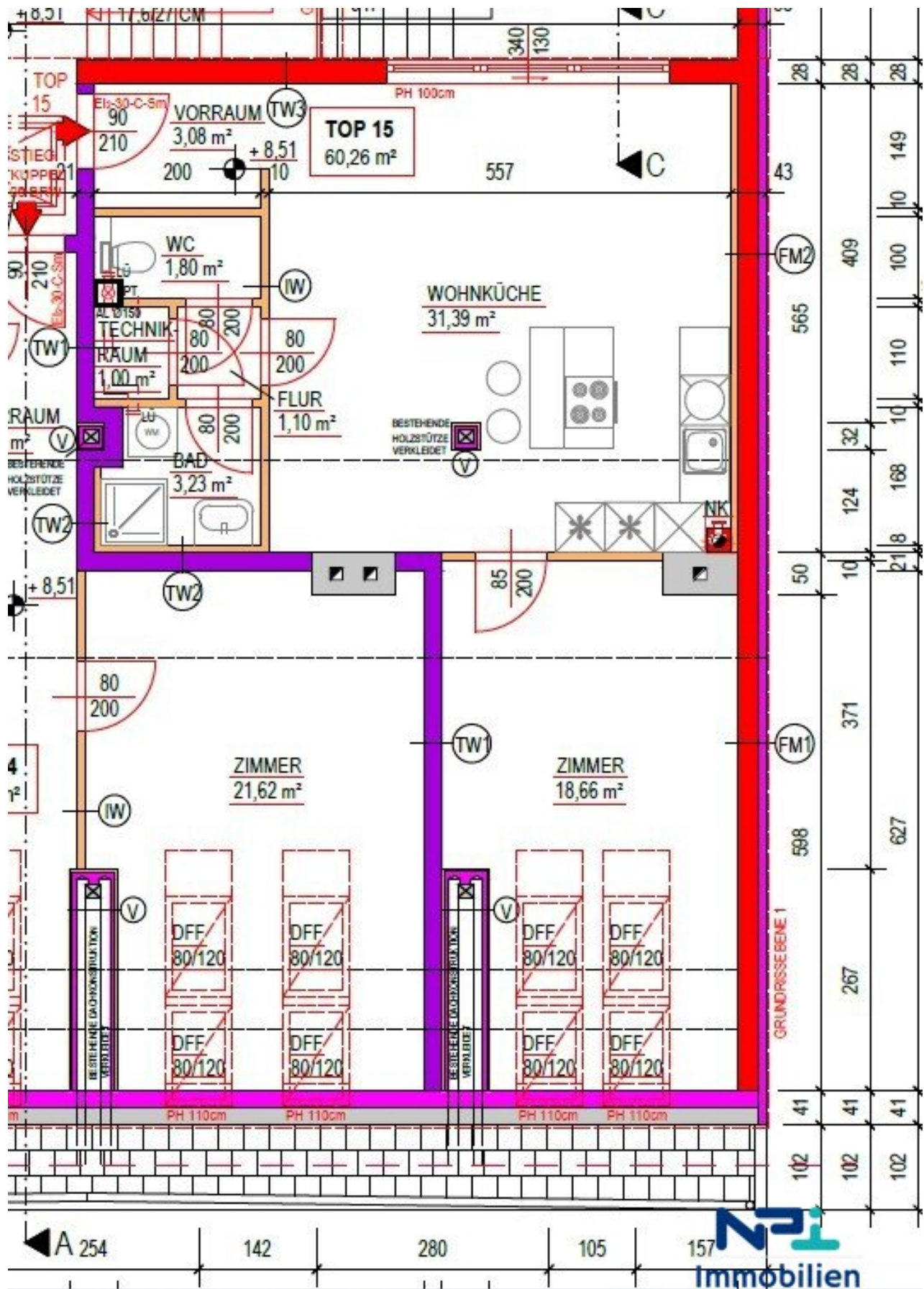


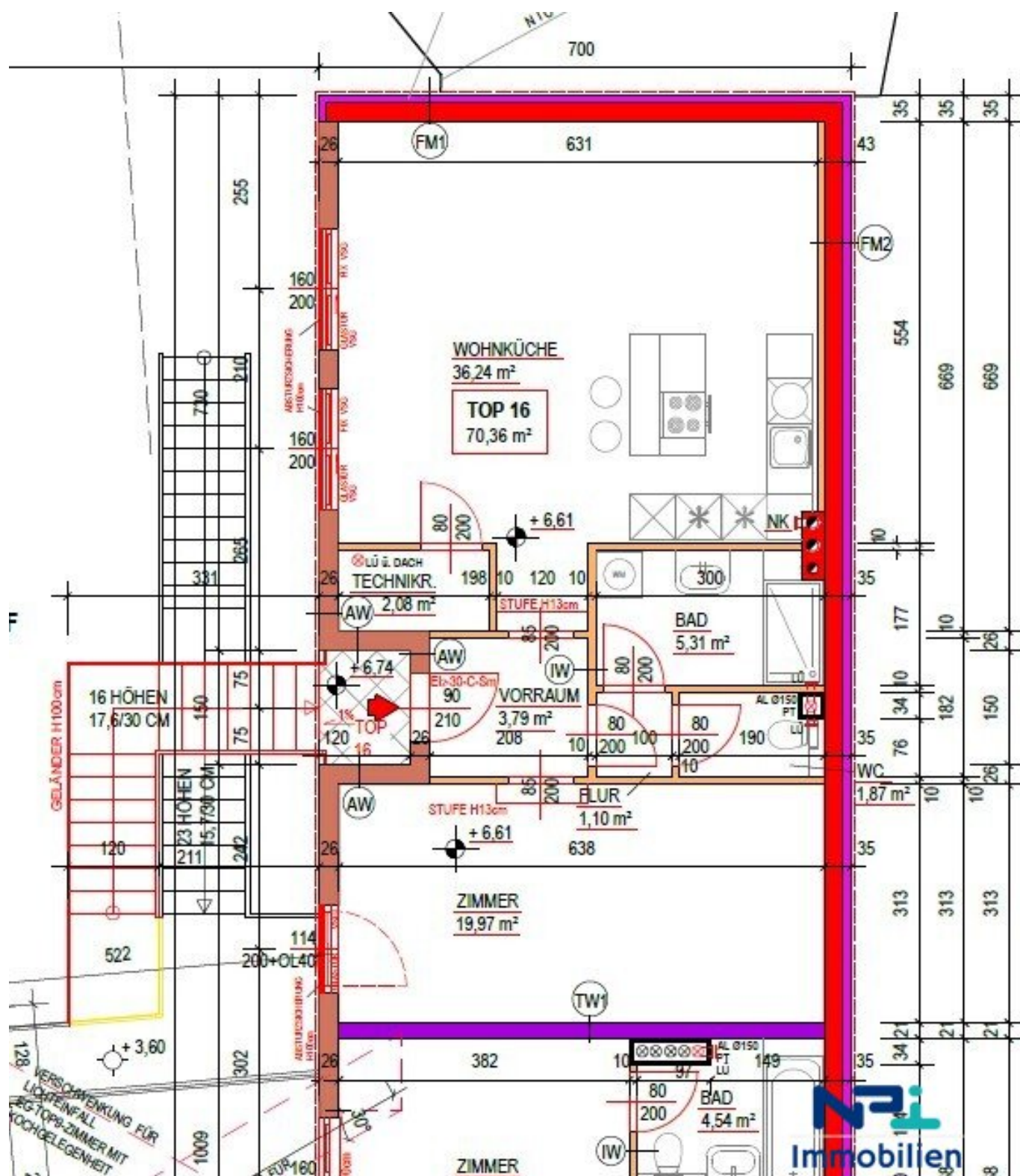












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Rohdachboden, mit Baubewilligung für 6 Wohneinheiten und mit einer kleinen, bereits bestehenden Wohneinheit.

Bereits im **Kaufpreis enthalten ist die Autoabstellersatzabgabe i.H. von rund € 95.700,00**

Folgende Wohnungen umfasst die Baubewilligung für den Dachgeschoss Ausbau:

TOP 11 rund 83,22 m² + Terrasse rund 8,46 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 12 rund 83,08 m² + Terrasse rund 10,73 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 13 rund 46,53 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 14 rund 54,96 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 15 rund 60,26 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

TOP 16 rund 70,36 m² + Einstellraum rund 2,40 m²

Diese Tops sind über die bestehende Top 4 (rund 40,49 m²) zu begehen und werden über keine Barrierefreiheit verfügen

Ausstattung:

- geplante Luftwärme Pumpe mit Fussbodenheizung
- Stellplatz Ausgleichsabgabe bereits entrichtet
- auf Anfrage können detaillierte Pläne übermittelt werden

Lage/Infrastruktur:

Gänserndorf ist über die B8 sowie die Nordbahn gut an Wien und die umliegenden Gemeinden angebunden.

Arzt ca. 350 Meter, Apotheke ca. 255 Meter, Krankenhaus ca. 850 Meter, Kindergarten ca. 468 Meter, Schule ca. 326 Meter, Supermarkt ca. 168 Meter, Bäckerei ca. 140 Meter,

Bank/Bankomat ca. 291 Meter, Post ca. 383 Meter, Bus ca. 165 Meter, Bahnhof ca. 1099 Meter,

Als wirtschaftliches und administratives Zentrum des Marchfelds verfügt Gänserndorf zudem über eine Vielzahl an Arbeitsplätzen und wichtigen Einrichtungen.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von urbaner Infrastruktur und Natur. Der rund 83.000 m² große Landschaftspark bietet mit seinen Spazierwegen, Teichen, Sitzgelegenheiten und dem Aussichtsturm einen idyllischen Rückzugsort direkt am Stadtrand – ideal für Spaziergänge, Bewegung und entspannte Stunden im Grünen.

Darüber hinaus präsentiert sich Gänserndorf als lebendige und moderne Stadt mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Veranstaltungsangebot. Konzerte, regionale Veranstaltungen und die beliebte Sommerszene sorgen für ein lebendiges Stadtleben und machen Gänserndorf zu einem Ort, an **dem man nicht nur wohnt, sondern sich zuhause fühlen kann.**

Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN
- **Weitere Unterlagen wie z.B. Grundbuchauszug, Energieausweis, Grundrisse/Bauakt Unterlagen, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Aktuelle Höhe Reparaturrücklage, Kaufangebot, Aufschlüsselung Nebenkosten in EUR etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % - € 3.990,00, Grunderwerbsteuer: 3,5 % - € 13.965,00, Vertragserrichtung: nach Vereinbarung, Maklerhonorar: 3 % - € 11.970,00 inkl. USt**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap