RESERVIERT!! NEUER PREIS ! Eine Wohnung die überzeugt!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4447

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld


TRUE
ZU KAUFEN


















Bauknecht

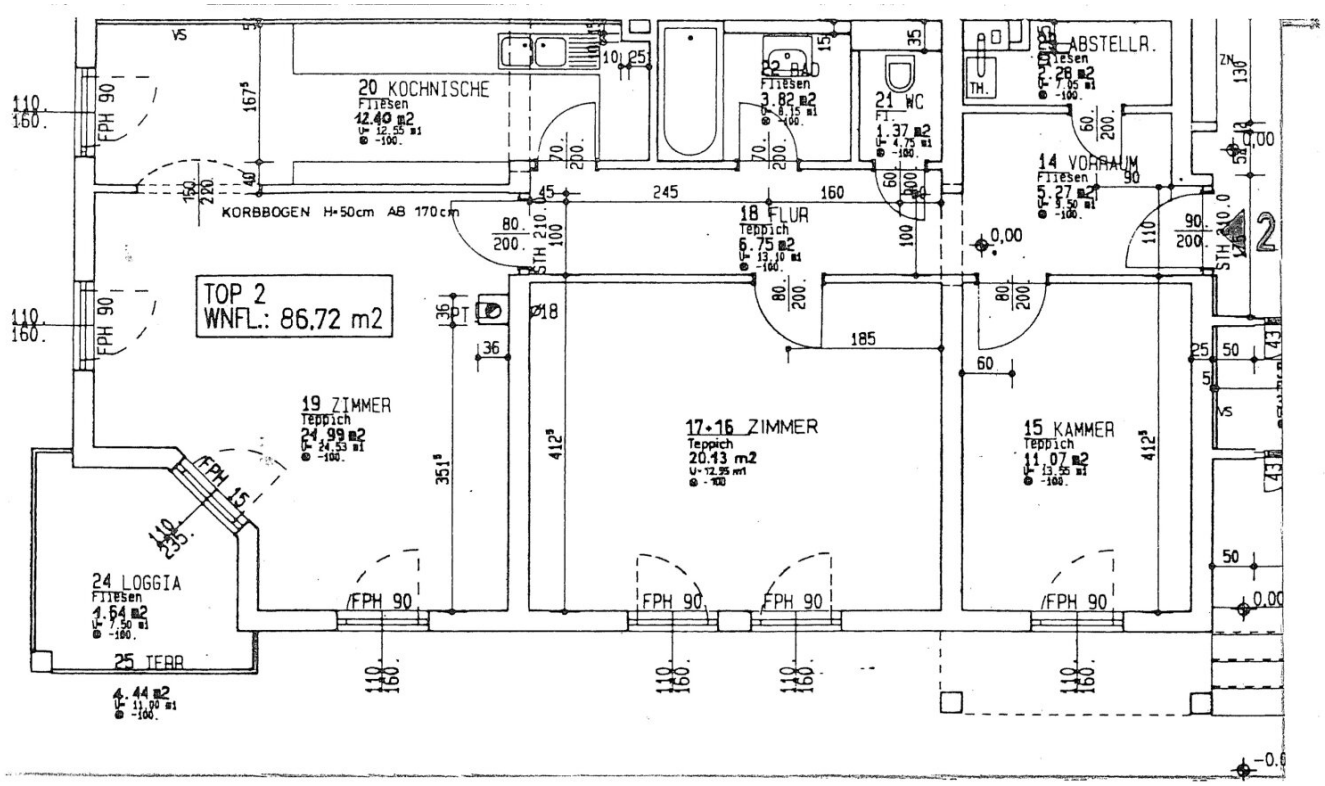











TOP 2
WNFL.: 86,72 m2
20 KOCHNISCHE
Fliesen
12.40 m2
22 BAD
Fliesen
3.82 m2
21 WC
Fl.
1.37 m2
ABSTELLR.
Fliesen
2.28 m2
14 VORRAUM
Fliesen
5.27 m2
18 FLUR
Teppich
6.75 m2
19 ZIMMER
Teppich
24.99 m2
17+16 ZIMMER
Teppich
20.13 m2
15 KAMMER
Teppich
11.07 m2
24 LOGGIA
Fliesen
1.64 m2
25 TERR.
4.44 m2
KORBBOGEN H=50cm AB 170cm
FPH 90
FPH 15
STH 210.0
STH 310.0
PT
0.00

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnnutzfläche**
- Sonnige **Terrasse** mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- **3 Zimmer**, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche mit gemütlichem Essplatz
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Durchdachte und funktionale Raumaufteilung
- Erdgeschosswohnung mit barrierearmem Zugang
- Stellplatz inklusive
- **Zwei großzügige Kellerabteile**
- Beheizung mittels Gastherme
- Zentrale Lage im Herzen von Gänserndorf
- Thermische Sanierung der Wohnhausanlage in Planung – nähere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage

- Video zur Immobilie verfügbar

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Gänserndorf und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie den barrierearmen Zugang über eine ruhige Sackgasse.

Bereits nach dem Betreten des Wohnhauses erreicht man die Wohnung ohne lange Wege. Der zentrale Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räume miteinander.

Auf der linken Seite befinden sich zwei großzügig geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Rechterhand liegen das separate WC sowie das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein eigener Stellplatz sowie **zwei großzügige Kellerabteile** bieten zusätzlichen Stauraum und runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren.

Monatliche Kosten:

- Rücklage: **€ 95,43** (netto)
- Betriebskosten: **€ 158,19** (inkl. 10 % USt.)
- Verwaltungskosten: **€ 34,94** (inkl. 10 % USt.)
- Gaskosten: derzeit ca. **€ 70 pro Monat**

Weitere Informationen

Die Wohnhausanlage wurde nach den Bestimmungen des **Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (WFG 1984)** errichtet.

Für die Liegenschaft liegt bereits ein **Beschluss zur thermischen Sanierung** vor. Derzeit werden die letzten Details mit der Gemeinde abgestimmt. Sämtliche verfügbaren Unterlagen sowie weiterführende Informationen erhalten Sie gemeinsam mit dem Exposé auf Anfrage.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Gänserndorf und in Straßhof gibt es mehrere Kindergärten.
- **Volksschule Gänserndorf**: Die Volksschule ist ca. 3,5 km entfernt.
- **Mittelschule Gänserndorf**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktische Ärzte und Fachärzte**: Die ärztliche Versorgung in Gänserndorf ist gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf**: Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

- **BILLA**: Filiale in der Hauptstraße 15, Gänserndorf
- **INTERSPAR**: Filiale in der Bodenzeile 3, Gänserndorf
- **LIDL**: Filiale in Neusiedler Straße 7, Gänserndorf
- **BILLA PLUS**: Filiale in der Hauptstraße 379, Gänserndorf
- **HOFER**: Filiale in Bodenzeile 2, Gänserndorf

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 525**: Stadtverkehr Gänserndorf.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** und **L11** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <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