perfekt aufgeteilte 4 Zimmer-Eigentumswohnung mit sonniger Loggia



Wohnzimmer 1

Objektnummer: 960/75810

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	93,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	184,43 €
USt.:	21,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220

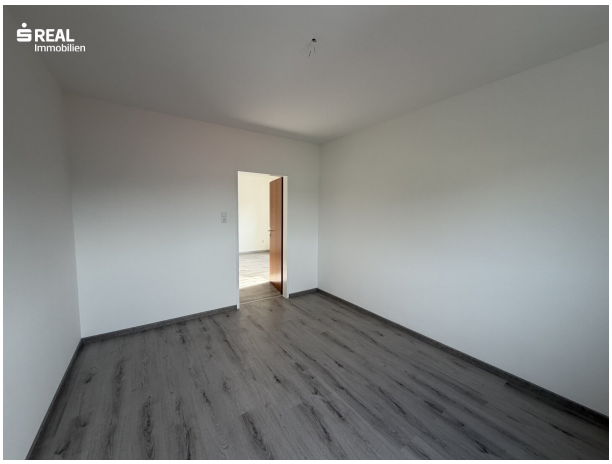







REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

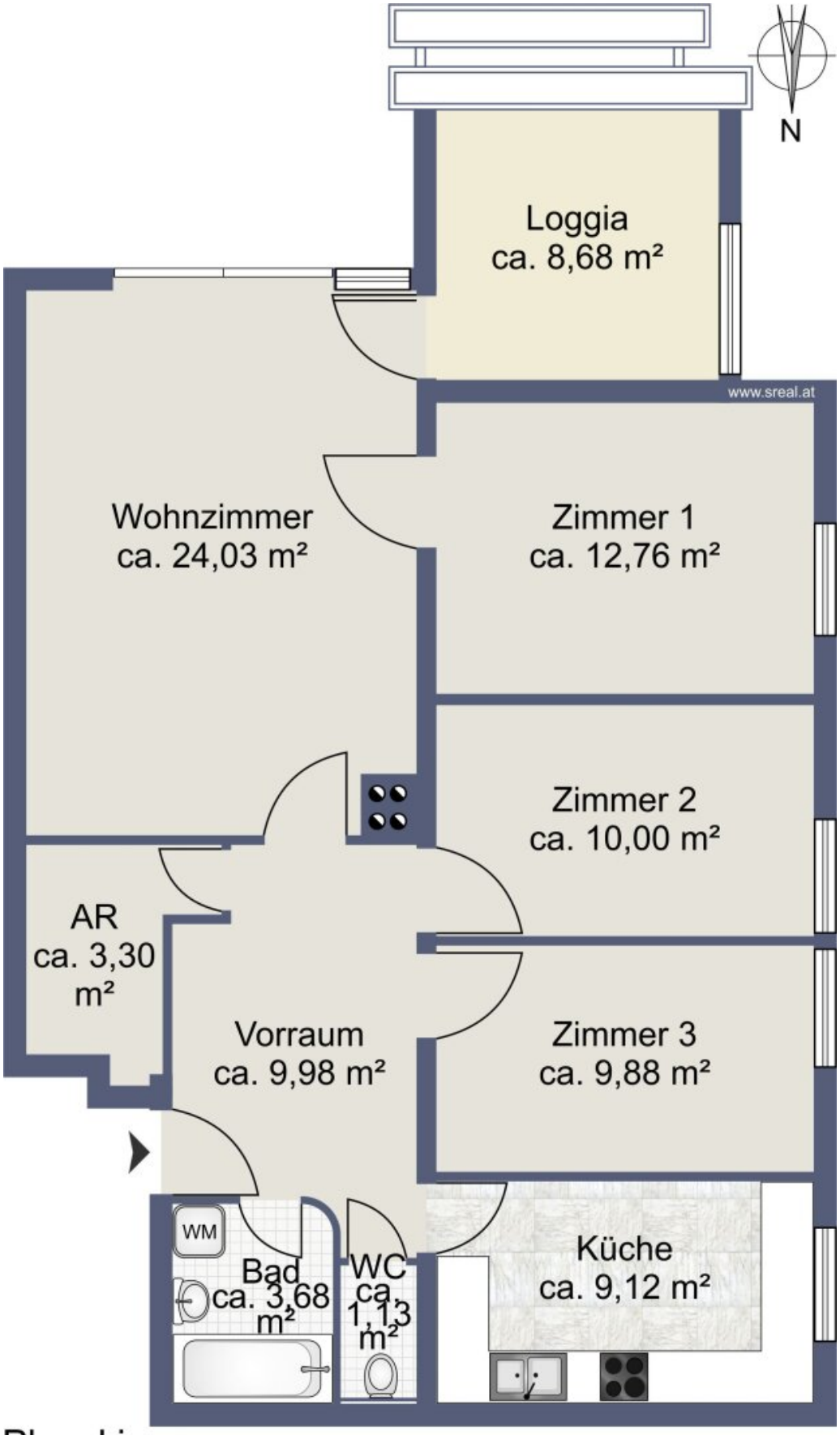

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


N
Loggia
ca. 8,68 m²
www.sreal.at
Wohnzimmer
ca. 24,03 m²
Zimmer 1
ca. 12,76 m²
Zimmer 2
ca. 10,00 m²
AR
ca. 3,30
m²
Vorraum
ca. 9,98 m²
Zimmer 3
ca. 9,88 m²
WM
Bad
ca. 3,68
m²
WC
ca.
1,13
m²
Küche
ca. 9,12 m²

Planskizze

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf: Diese großzügige **4 Zimmer-Eigentumswohnung** verbindet viel Platz für individuelle Wohnideen mit einer angenehmen Lage im Grünen. Auf rund **84,40 m²** Wohnnutzfläche und ca. **9,48 m²** Loggia/Terrasse erwartet Sie ein vielseitiges Zuhause, das sich für Paare, Familien und auch für eine Wohngemeinschaft eignet. Für **getrennte Arbeits- oder Kinderzimmer.**

Das Herzstück der Wohnung ist der **einladende Wohnbereich mit Zugang zur Südwestloggia**. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen, den Blick ins Grüne schweifen lassen und den Alltag entspannt ausklingen lassen. Ob Frühstück im Freien, ein gutes Buch nach Feierabend oder gesellige Stunden mit Freunden – dieser Außenbereich bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Vier Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten: Gestalten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ruhige Schlafräume, ein Kinderzimmer oder ein praktisches Homeoffice. Auch als WG überzeugt die Wohnung durch ihr großzügiges Raumangebot und die flexible Aufteilung. So lässt sich das Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen einrichten.

Die Ausstattung bietet eine praktische Grundlage für den Alltag. Fliesen, Laminat und Linoleum sorgen für unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten in den einzelnen Bereichen. Eine Gas-Etagenheizung ermöglicht eine individuelle Regelung der Wärme. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Auch die Lage punktet mit einer guten Nahversorgung und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen. Arzt und Apotheke befinden sich ebenso in der Nähe wie Kindergarten und Schule. Supermarkt und Bäckerei erleichtern die täglichen Besorgungen. Dank Bus und Bahnhof ist die Wohnung zudem gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Gänserndorf bietet eine angenehme Mischung aus gewachsener Infrastruktur, alltagsnahen Angeboten und naturnahem Wohngefühl. Der Grünblick und der sonnige Außenbereich schaffen einen willkommenen Ausgleich zum Alltag, während die vielseitige Raumaufteilung viel Spielraum für Ihre Wohnpläne lässt.

Hard-Facts:

- Vorzimmer
- Küche
- 3 Zimmer

- helles geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia
- Loggia mit Pflanzgefäßen
- geräumiger Abstellraum
- WC
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

Parksituation: Auf dem Grundstück der Anlage befinden sich **14 freie Parkplätze für die 16 Parteien**.

Alle Wohnräume sind mit **Außenrollläden** ausgestattet, die für optimalen Sicht-, Hitze- und Sonnenschutz sorgen.

Infrastruktur & Freizeitgestaltung:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete und familienfreundliche Lage im Herzen des Marchfelds.

- **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen (Mittelschule, Gymnasium, HAK) sind in Gänserndorf direkt vor Ort und schnell erreichbar.
- **Nahversorgung & Medizin:** Supermärkte, Drogerien, Banken, Apotheken und diverse Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Anbindung:** Der Bahnhof Gänserndorf bietet über die **Schnellbahn (S1)** eine regelmäßige und schnelle Direktverbindung nach Wien (Floridsdorf/Praterstern).

Vielseitige Freizeitgestaltung:

- **Natur & Sport:** Das Umland lädt zu ausgiebigen Radtouren und Spaziergängen im Marchfeld ein. Gänserndorf bietet zudem ein modernes Stadtsportzentrum sowie Tennis- und Turnvereine.

- **Familien-Highlights:** Das weit über die Grenzen bekannte **Erlebnisland Gänserndorf** (mit Kletterpark, Safaripark und Streichelzoo) liegt quasi vor der Haustür und bietet das perfekte Ausflugsziel für Wochenenden.

- **Kulinarik & Kultur:** Gemütliche Heurige, Cafés und Restaurants im Ort laden zum Verweilen ein.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine großzügige Wohnung mit **vier Zimmern, Südwestausrichtung und guter Infrastruktur** in Gänserndorf suchen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer

- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung

- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)

- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter karin.jama@sreal.at oder telefonisch +43 664 8385891. Ich freue mich auf Ihren Anruf und eine Besichtigung!

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

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.