Neuwertige Doppelhaushälfte mit Garten & Terrasse in Gänserndorf – 123 m², 3 Schlafzimmer plus Wohnküche!



Objektnummer: 103

Eine Immobilie von VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns, MBA

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,03 m²
Nutzfläche:	123,03 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	233,40 m²
Kaufpreis:	346.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Barbara Borns

VALENA Immobilien GmbH
Strassergasse 1/DG
2230 Gänserndorf

T +43 228261511
H +43 676 5566702

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


VALENA
immobilien

VALENA
immobilien

VALENA Immobilien GmbH

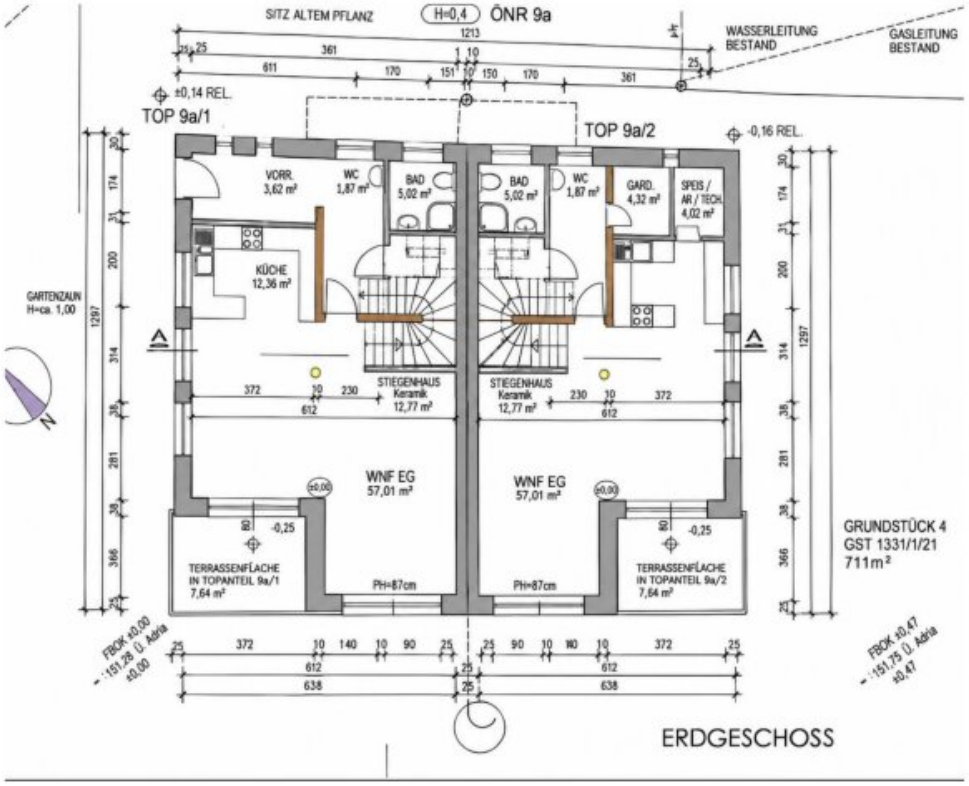
Immobilientreuhänder
Immobilienmakler und -verwalter

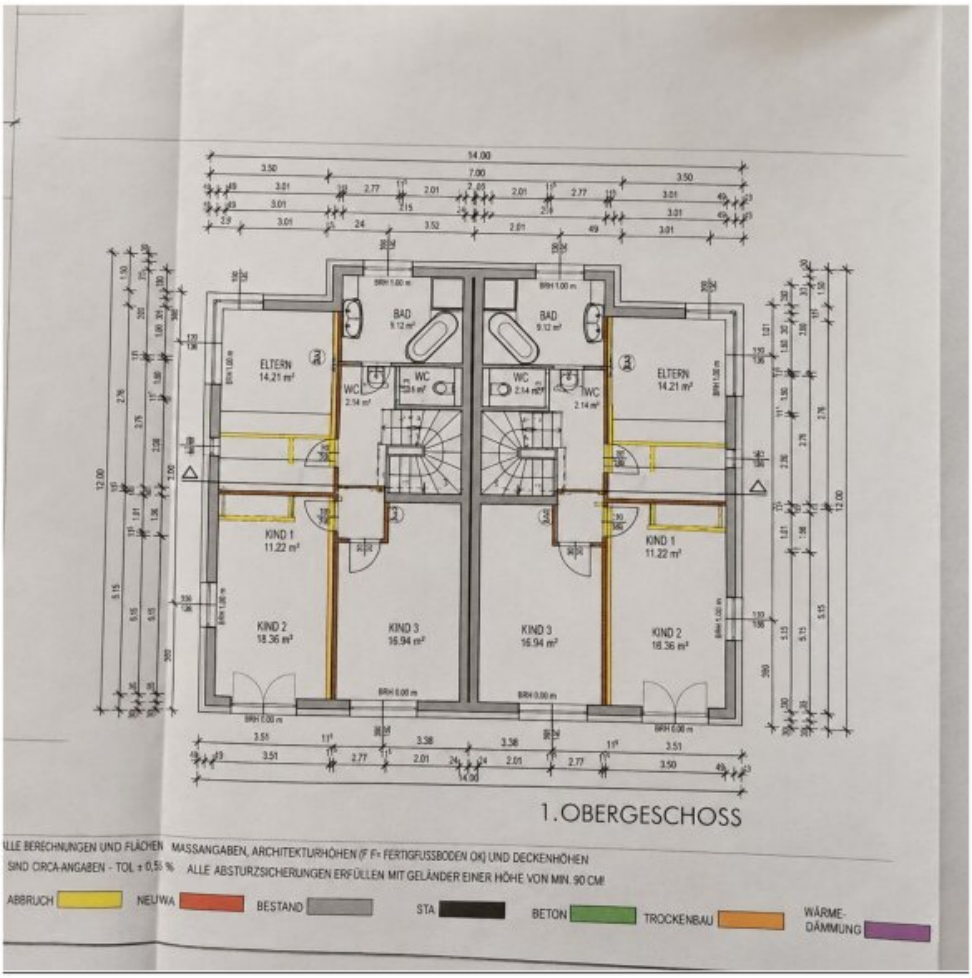
2100 Korneuburg, Bisamberger Straße 1
2230 Gänserndorf, Strassergasse 1/DG

+43 2266 62903
+43 2282 61511

office@valenaimmobilien.at
www.valenaimmobilien.at

IBAN: AT58 3261 4000 0006 2802
ATU73727112, FN 493772k




ELTERN 14.21 m²
BAD 9.12 m²
WC 2.54 m²
WC 2.14 m²
KIND 1 11.22 m²
KIND 2 18.36 m²
KIND 3 16.94 m²
1.OBERGESCHOSS
ABBRUCH
NEUWA
BESTAND
STA
BETON
TROCKENBAU
WÄRME-DÄMMUNG

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Gänserndorf - **Versteigerung am 17. November 2026 am Bezirksgericht Gänserndorf, geringstes Gebot für Haus mit 2 Stellplätzen: EUR 277.200,--;** Das Vadium beträgt EUR 33.330,-- für das Haus und EUR 1.320,00 für die Stellplätze und kann nur in Form von Sparurkunden erlegt werden.

Diese neuwertige - derzeit bewohnte - Doppelhaushälfte in 2230 Gänserndorf verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit viel Platz für das Leben, wie Sie es sich wünschen. Auf rund 123,03 m² Wohnfläche erwarten Sie vier gut nutzbare Zimmer, die sich flexibel an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen lassen – ob als gemütlicher Rückzugsort, Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Der helle und freundliche Charakter des Hauses schafft ein angenehmes Wohngefühl vom ersten Moment an. Die massive Bauweise, moderne Kunststofffenster und ein außenliegender Sonnenschutz sorgen für eine solide und komfortable Ausstattung. Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärmepumpe – eine zeitgemäße Lösung für ein behagliches Zuhause.

Auch im Alltag überzeugt das Haus mit durchdachten Details: Zwei Bäder und zwei WCs bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern die täglichen Abläufe, besonders wenn mehrere Personen im Haushalt leben. Fliesen und eine Dusche ergänzen die praktische Ausstattung.

Im Freien wartet Ihr eigener Garten darauf, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse, starten Sie mit einem Frühstück an der frischen Luft in den Tag oder verbringen Sie laue Abende im Grünen. Ein Stellplatz rundet das Angebot bequem ab.

Die Lage in Gänserndorf verbindet das Wohnen im eigenen Haus mit einer praktischen Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Eine Busverbindung steht zur Verfügung. So lässt sich der Alltag flexibel gestalten, während Sie zugleich die Vorzüge eines privaten Rückzugsortes genießen.

Ob für Paare mit Platzbedarf, Familien oder alle, die sich den Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten erfüllen möchten – diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet eine attraktive Grundlage für Ihr neues Kapitel.

Einige Zimmer sind noch fertig zu stellen. Derzeit ist die Wand in der Wohnküche zum zweiten Doppelhaus durchgebrochen. Sollte nur eine Doppelhaushälfte gekauft/ersteigert werden, ist diese Wand zu schließen.

Kaufpreis: 346.500,00 € inkl. Parkplatz

Wohnfläche: ca. 123,03 m²

Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer, Wohnküche)

Ausstattung: Garten, Terrasse, Stellplatz, 2 Bäder, 2 WCs, Dusche, Fliesen, Luftwärmepumpe, außenliegender Sonnenschutz und Kunststofffenster

Lernen Sie dieses Zuhause persönlich kennen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die es Ihnen bietet.

BLNr. 4, 145/314-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2; Doppelhaushälfte

BLNr. 5, 12/314-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1, überdachte KFZ-Stellplätze 11 und 12

Die genannten Wohnungseigentumsobjekte werden einmal gemeinsam und einmal getrennt ausgeboten. Der Zuschlag wird dem höheren Gebot erteilt werden:

bei getrennter Ausbietung:

a. BLNr. 4, 145/314-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an **Haus 9a-2 Doppelhaushälfte** mit Erd- und Obergeschoß und Garten, Schwimmbecken im Rohzustand

Wohnnutzfläche: ca. 123,03 m², Terrasse: ca. 7,64 m²,

Garten: ca. 233,40 m²

Zustand: durchschnittlich erhalten, diverse Fertigstellungsarbeiten sind durchzuführen

Sonstiges: Es besteht keine bauliche Abtrennung (weder im Inneren des Doppelhauses noch im Gartenbereich) zur nicht zur Versteigerung gelangenden Doppelhaushälfte Haus 9a-1. Es sind keine Trennwände vorhanden.

Schätzwert unter Berücksichtigung der dinglichen Lasten: EUR 333.300,--

geringstes Gebot: EUR 266.640,--

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind zu übernehmen:

dingliche Lasten: EUR 6.217,77 Gemeindeabgaben (Bereitstellungs- und Kanalbenützungsgebühren)

Das Vadium beträgt EUR 33.330,-- und kann nur in Form von Sparurkunden erlegt werden. Bieter haben sich durch Vorlage eines Reisepasses auszuweisen.

b. BLNr. 5, 12/314-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an **PKW 9a-1 überdachte KFZ-Stellplätze 11 und 12**

Nutzfläche: jeweils ca. 14,45 m²

Zustand: durchschnittlich erhalten

Schätzwert: EUR 13.200,--

geringstes Gebot: EUR 10.560,--

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind zu übernehmen: ---

Das Vadium beträgt EUR 1.320,-- und kann nur in Form von Sparurkunden erlegt werden.

Bieter haben sich durch Vorlage eines Reisepasses auszuweisen.

bei gemeinsamer Ausbietung:

Schätzwert unter Berücksichtigung der dinglichen Lasten: EUR 346.500,--

geringstes Gebot: EUR 277.200,--

Unter dem geringsten Gebot findet ein Verkauf nicht statt.

Ohne Anrechnung auf das Meistbot sind zu übernehmen:

dingliche Lasten: EUR 6.217,77 Gemeindeabgaben (Bereitstellungs- und Kanalbenützungsgebühren)

Das Vadium beträgt EUR 34.650,-- und kann nur in Form von Sparurkunden erlegt werden. Bieter haben sich durch Vorlage eines Reisepasses auszuweisen.

2. Bei dieser Versteigerung wird gemäß § 146 Abs 1 Z 1 EO insofern von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen abgewichen, als die Wohnungseigentumsobjekte zweimal, und

zwar einmal gemeinsam und dann einzeln ausgeboten werden. Der Zuschlag wird dem höheren Gebot erteilt werden.

3. Bei dieser Versteigerung wird gemäß § 146 Abs 1 Z 5 EO idF EO-Nov 2000 insofern von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen abgewichen, als über Antrag der betreibenden

Partei höhere Beträge (als die Hälfte der Schätzwerte) als geringste Gebote der Versteigerung zugrunde gelegt werden.

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft EZ 5340, Grundbuch 06006

Gänserndorf, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus von ihm bewohnt wird. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde laut Auskunft des Masseverwalters nicht abgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht liegt diesbezüglich ein Prekarium vor. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft EZ 5340, Grundbuch 06006

Gänserndorf, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche

Anteile von ihm benutzt werden. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde laut Auskunft des Masseverwalters nicht abgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht liegt diesbezüglich ein Prekarium vor. Die

Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Gemäß Nutzwertgutachten vom 15.07.2023 gliedert sich der bewertungsgegenständliche PKW 9a-1 wie folgt auf:

• KFZ – Stellplatz 11

• KFZ – Stellplatz 12

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 <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap