** NEU ** Ihr neues Zuhause in Gänserndorf – 4 Zimmer, Garten, Balkon und 2 Garagenplätze



Objektnummer: 5501

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	187,19 €
USt.:	23,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


KI - STAGING
LANDAA








LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

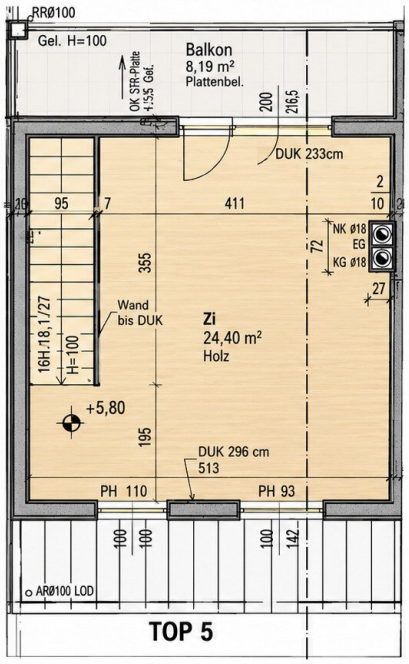

LANDAA

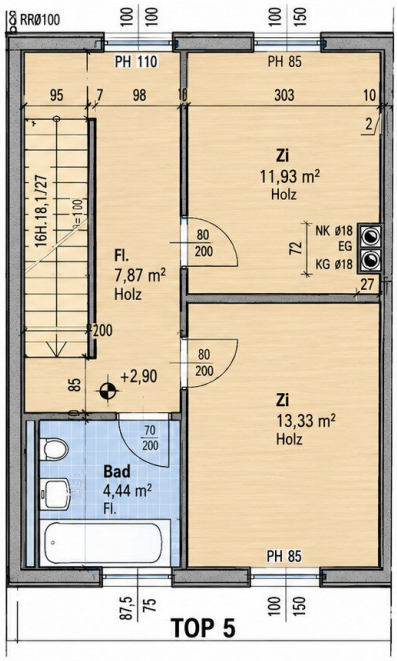

LANDAA

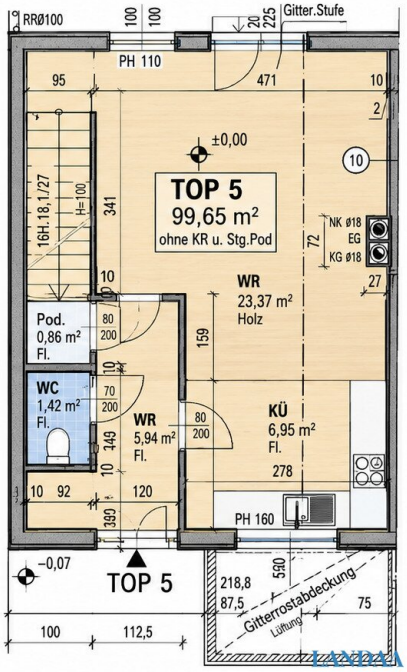

LANDAA


LANDAA


LANDAA


RRØ100
Gel. H=100
Balkon
8,19 m²
Plattenbel.
OK STR.Platte
1:1,5% Gef.
200
216,5
DUK 233cm
95
7
411
2
10
NK Ø18
EG
KG Ø18
72
27
355
16H.18.1/27
H=100
Wand
bis DUK
Zi
24,40 m²
Holz
+5,80
195
DUK 296 cm
513
PH 110
PH 93
100
100
100
142
ARØ100 LOD
TOP 5


RRØ100
100
100
100
150
PH 110
PH 85
95
7
98
16
303
10
2
Zi
11,93 m²
Holz
16H.18.1/27
H=100
80
200
72
NK Ø18
EG
KG Ø18
27
Fl.
7,87 m²
Holz
200
80
200
85
+2,90
70
200
Bad
4,44 m²
Fl.
Zi
13,33 m²
Holz
PH 85
87,5
75
100
150
TOP 5


RRØ100
100
100
20
225
Gitter.Stufe
PH 110
95
471
10
2
±0,00
TOP 5
99,65 m²
ohne KR u. Stg.Pod
10
16H.18.1/27
H=100
341
NK Ø18
EG
KG Ø18
72
27
WR
23,37 m²
Holz
Pod.
0,86 m²
Fl.
80
200
159
WC
1,42 m²
Fl.
70
200
10
WR
5,94 m²
Fl.
80
200
KÜ
6,95 m²
Fl.
278
349
10
92
120
390
PH 160
−0,07
TOP 5
218,8
87,5
550
75
Gitterrostabdeckung
Lüftung
100
112,5

Objektbeschreibung

Viel Platz für individuelle Wohnideen – Ihr neues Zuhause in Gänserndorf

In einer angenehmen Wohngegend von Gänserndorf erwartet Sie dieses charmante Reihenhaus, das mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und privaten Außenbereichen punktet.

Die im Jahr 2001 errichtete Immobilie erstreckt sich über drei Wohnebenen und verfügt über rund 100 m² Wohnfläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 35 m² großen Keller, einen Balkon sowie einen gemütlichen Gartenbereich.

Ob als Lebensmittelpunkt für eine Familie, als gemeinsames Zuhause für Paare oder für Menschen, die einen separaten Arbeitsplatz benötigen – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Eckdaten im Überblick

- **Adresse:** Barbaraheimstraße 2, 2230 Gänserndorf
- **Objektart:** Reihenhaus
- **Baujahr:** 2001
- **Wohnfläche:** ca. 100 m²
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Badezimmer:** 1
- **Toiletten:** 2
- **Balkon:** ca. 8 m²
- **Untergeschoss:** ca. 35 m²
- **Außenbereich:** eigener Garten
- **Parkmöglichkeiten: 2 Garagenstellplätze**

- **Wohnbauförderung:** ca. € 66.000,– offen

Interessanter finanzieller Vorteil – Bestehende Wohnbauförderung

Eine Besonderheit dieses Immobilienangebots ist die noch aushaftende Wohnbauförderung von ungefähr **€ 66.000,–**.

Sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind und die zuständige Förderstelle einer Übertragung zustimmt, kann der Erwerber die bestehende Förderung übernehmen.

In diesem Fall könnte ein Betrag von rund € 66.000,– durch die Übernahme der Förderverbindlichkeit anstelle einer unmittelbaren Kaufpreiszahlung berücksichtigt werden. Dies kann den anfänglich erforderlichen Finanzierungsbedarf entsprechend verringern.

Die konkreten Konditionen, die Übertragbarkeit sowie die kaufvertragliche Abwicklung sind gesondert zu prüfen.

Raumkonzept – Wohnen auf mehreren Ebenen

Erdgeschoss – Gemeinsam wohnen und genießen

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine praktische Diele, von der aus sich der offen gestaltete Aufenthaltsbereich erschließt.

Das geräumige Wohnzimmer bildet gemeinsam mit dem Essplatz und der integrierten Kochzone den zentralen Treffpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für natürliches Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Besonders reizvoll ist der unmittelbare Ausgang ins Grüne. Der überschaubare Garten bietet genügend Freiraum für eine gemütliche Sitzecke, Pflanzen oder entspannte Nachmittage im eigenen Außenbereich, ohne einen hohen Pflegeaufwand zu verursachen.

Eine zusätzliche Toilette befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Erstes Obergeschoss – Rückzugsorte für die ganze Familie

Eine Etage höher stehen zwei separat angeordnete Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich eingerichtet werden können.

Auf derselben Ebene befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einer Toilette ausgestattet ist.

Dank der Trennung zwischen gemeinschaftlich genutzten Bereichen und privaten Zimmern

entsteht eine angenehme Wohnstruktur.

Zweites Obergeschoss – Privater Bereich mit Balkon

Das oberste Wohngeschoss beherbergt einen besonders großzügigen Raum mit rund 24,40 m².

Dieser eignet sich ausgezeichnet als Elternschlafzimmer, persönlicher Rückzugsbereich oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsraum.

Ein weiteres Highlight ist der zugehörige Balkon mit etwa 8 m² Fläche. Hier lässt sich der Tag gemütlich beginnen oder in entspannter Atmosphäre ausklingen.

Kellergeschoss – Zusätzliche Nutzfläche

Das Untergeschoss erweitert das Platzangebot um ungefähr 35 m² und bietet wertvolle Reserven für verschiedene Anforderungen.

Ob als privates Büro, Fitnessbereich, Hobbywerkstatt oder zur Aufbewahrung saisonaler Gegenstände – hier lassen sich unterschiedliche Nutzungsideen verwirklichen.

Von diesem Bereich besteht außerdem eine direkte Verbindung zur Garage, wodurch kurze Wege und ein angenehmer Zugang zum Haus gewährleistet sind.

Außenflächen und Parkmöglichkeiten

Der private Garten und der Balkon bieten zwei unterschiedliche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen.

Während sich der Garten für gesellige Stunden, einen Grillabend oder einen kleinen Spielbereich eignet, schafft der Balkon einen zusätzlichen Rückzugsort im oberen Geschoss.

Ein weiterer praktischer Pluspunkt sind die beiden Garagenstellplätze in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs.

Damit stehen geschützte Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge zur Verfügung – ein angenehmer Komfort im Alltag.

Die Vorteile auf einen Blick

- **Reihenhaus mit rund 100 m² Wohnfläche**
- Vier vielseitig verwendbare Zimmer

- Drei separate Wohnebenen
- **Eigener Garten** für erholsame Stunden
- **Balkon mit ca. 8 m²**
- Zusätzliche Kellerfläche von rund 35 m²
- Zwei Toiletten auf unterschiedlichen Geschossen
- **Zwei Garagenstellplätze**
- Direkter Zugang zwischen Keller und Garage
- Bestehende Wohnbauförderung von ca. € 66.000,–, vorbehaltlich der Übertragbarkeit
- Interessant für Familien, Paare und Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf
- Wohnstandort **mit guter Infrastruktur in Gänserndorf**

Fazit

Ein Zuhause mit Platz zum Leben, privaten Freiflächen und interessanten Finanzierungsmöglichkeiten.

Dieses Reihenhaus bietet eine ansprechende Kombination aus durchdachter Wohnstruktur, mehreren Rückzugsmöglichkeiten und zusätzlichen Nutzflächen.

Der Garten, der Balkon und die beiden Garagenstellplätze schaffen einen hohen praktischen Mehrwert für den Alltag.

Besonders interessant ist die Möglichkeit, die bestehende Wohnbauförderung unter den entsprechenden Voraussetzungen zu übernehmen.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein vielseitig nutzbares Eigenheim in Gänserndorf suchen und Wert auf ausreichend Platz, einen eigenen Außenbereich und langfristige Wohnperspektiven legen.

Alle Angaben basieren auf den zur Verfügung gestellten Informationen und Plänen. Flächenmaße sind Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Übernahme der Wohnbauförderung ist von den geltenden Förderbestimmungen sowie der Zustimmung der zuständigen Stelle abhängig.

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 <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 <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap