EXPOSÉ

Objektnummer O2100168939 · Stand 18.11.2026



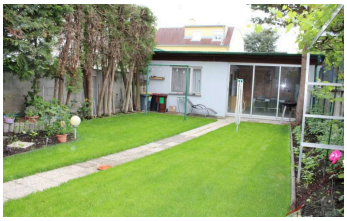
Sehr gut gelegenes Einfamilienhaus – Mehrfamilienhaus in Gänserndorf Bauklasse 3 weiterer Stock möglich

2230 Gänserndorf

ZU VERKAUFEN

650.000 €

Wohn-/Nutzfläche	150 m²
Grundstück	283 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Objektart	Einfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100168939









BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus - Mehrfamilienhaus in attraktiver, ruhiger Seitengassenlage in Gänserndorf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, die naturnahe Umgebung und eine gute Anbindung nach Wien.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche ca. 283 m²
- Bauklasse 3 (weitere Geschoßaufstockung bis auf 11 Meter möglich)
- Gartenfläche: ca. 165 m²
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Terrasse mit Überdachung ca. 30 m²
- Kellerfläche: ca. 25 m²
- Zimmer 6
- Nebengebäude ca. 30 m²
- Obergeschoß mit Klimaanlage ausgestattet

Ausstattung & Highlights:

- teilmöbliert (nach Vereinbarung)
- gemütliche überdachte Terrasse im Garten
- gepflegter Garten
- Nebengebäude für zusätzlichen Stauraum bzw. Hobbyraum / Werkstatt
- gemauerter Gartengrill
- Gasheizung - später Fernwärmeheizung möglich
- Glasfaserkabel liegt vor der Straßentüre - später Einleitung möglich
- Teilunterkellerung
- Badezimmer elektrische Fußbodenheizung
- Kamin vorhanden
- Wasserspeicher neu
- Bramac Ziegeldach
- Fassadendämmung 16 cm

Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die ruhige Lage in einer Seitengasse sorgt für hohe Lebensqualität.

Lage & Infrastruktur:

- Wien ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten gut erreichbar
- Gänserndorf Zentrum in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- direkte Zugverbindung vom Gänserndorf nach Wien
- Nahversorger, Schulen, Kindergarten und Ärzte in unmittelbarer Umgebung
- Hallenbad Gänserndorf sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- naturnahe Umgebung mit schönen Wanderwegen

Kostenübersicht:
Kaufpreis VB 650.000,– Euro

Betriebskosten monatlich ca. 157,– Euro
Heizkosten mit Gas monatlich ca. 280,– Euro
Stromkosten monatlich ca. 62,– Euro

Fazit:
Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien und Großfamilien sowie Ruhesuchende, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Stadt genießen möchten.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
Provision 3 % + 20 % UST
1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Gute Lage Bahnhofsnähe

Bauklasse 3 man kann noch um einen Stock erhöhen auf 11 Meter

AUSSTATTUNG

Abstellraum · Altbau · Fernblick · Gartennutzung · Kabel/Sat-TV · teilmöbliert · teilunterkellert · vollerschlossen · WG-geeignet

ENERGIEAUSWEIS

Kennwert	**120,20 kWh/(m²*a)**

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Gänserndorf**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**142,73 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**142,73 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**142,73 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Hinweise zu den Preisen	**fix**

IHR ANSPRECHPARTNER

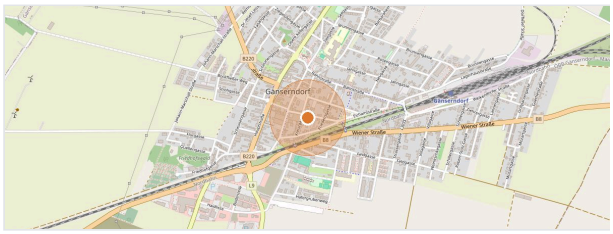


Josef Fuhrmann
Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=287500