

EXPOSÉ

GÄNSERNDORF · EINFAMILIENHAUS

Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbarem Büro bzw. Geschäftslokal in Toplage von Gänserndorf

567.000 €	120 m²	7	670 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbarem Büro bzw. Geschäftslokal in Toplage von Gänserndorf

567.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	120 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Grundstück	670 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Zimmer	7	Objektnummer	O2100170365
Badezimmer	2	Energieklasse	E
Baujahr	1933		

Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbarem Büro bzw. Geschäftslokal in Toplage von Gänserndorf

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus in zentraler Lage an der Hauptstraße in 2230 Gänserndorf. Das rund **670 m² große Grundstück** bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, wohnen und arbeiten unter einem Dach oder als Anlageobjekt.
Das Haus verfügt über etwa **120 m² Wohnfläche** sowie ein Büro- bzw. Geschäftslokal im Erdgeschoss mit rund **112 m²**. Dieses lässt sich auch als zusätzliche Wohnfläche nutzen, wodurch insgesamt ca. **232 m² Wohnfläche** zur Verfügung stehen. Insgesamt umfasst das Haus **7 Zimmer**.
Ein ca. **20 m² großer Balkon** bietet einen schönen Ausblick über ganz Gänserndorf. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen teilweise unterkellerten Bereich mit etwa **40 m²** und eine **Garage mit ca. 13 m²**.
Von der Straßenfront, die in geschlossener Bauweise ist, führt eine Garageneinfahrt direkt zu 6 Parkplätzen (ca. 100m²) im Innenhof sowie zum hinteren Teil des Grundstückes.
Es besteht außerdem die Möglichkeit, im hinteren Gartenbereich ein weiteres Haus bzw. ein Doppelhaus zu errichten.

Eckdaten

- Grundstück: ca. 670 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Büro/Geschäftslokal: ca. 112 m², auch als Wohnfläche nutzbar
- Gesamtwohnfläche bei Umnutzung: ca. 232 m²
- 7 Zimmer
- Balkon: ca. 20 m²
- Teilkeller: ca. 40 m²
- Garage: ca. 13 m²
- Gasheizung
- Massivbauweise
- Baujahr 1933, Aufstockung 1977, Zubau 1991
- im hinteren Bereich des Garten besteht die Möglichkeit ein weiteres Haus bzw. Doppelhaushälfte zu errichten
- Garageneinfahrt zu 6 Parkplätzen im Innenhof

Lage & Infrastruktur:

Die zentrale Lage bietet eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zum Bahnhof.

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

Fazit:

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien und Großfamilien sowie Ruhesuchende, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Stadt genießen möchten oder gleich im Erdgeschoß die eigene Firma betreiben und im Obergeschoß wohnen bzw. auch expandieren möchten.

..

Kostenübersicht:

Betriebskosten monatlich ca. € 173,–
Heizkosten mit Gas monatlich ca. € 140,–
Stromkosten monatlich ca. €100,–

Kaufpreis: € 567.000,–

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.

Direkt auf der Bahnstraße gegenüber von der Bäckerei Geier

Top Lage direkt auf der Bahnstraße 55

IMPRESSIONEN







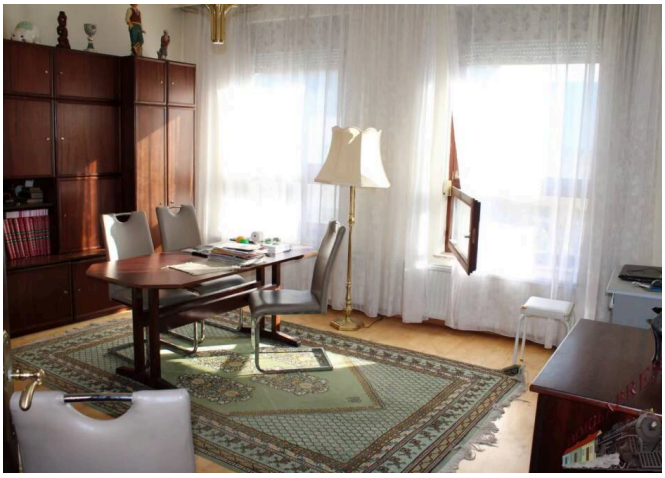














AUSSTATTUNG

- Altbau
- Fernblick
- teilmöbliert
- teilunterkellert
- vollerschlossen

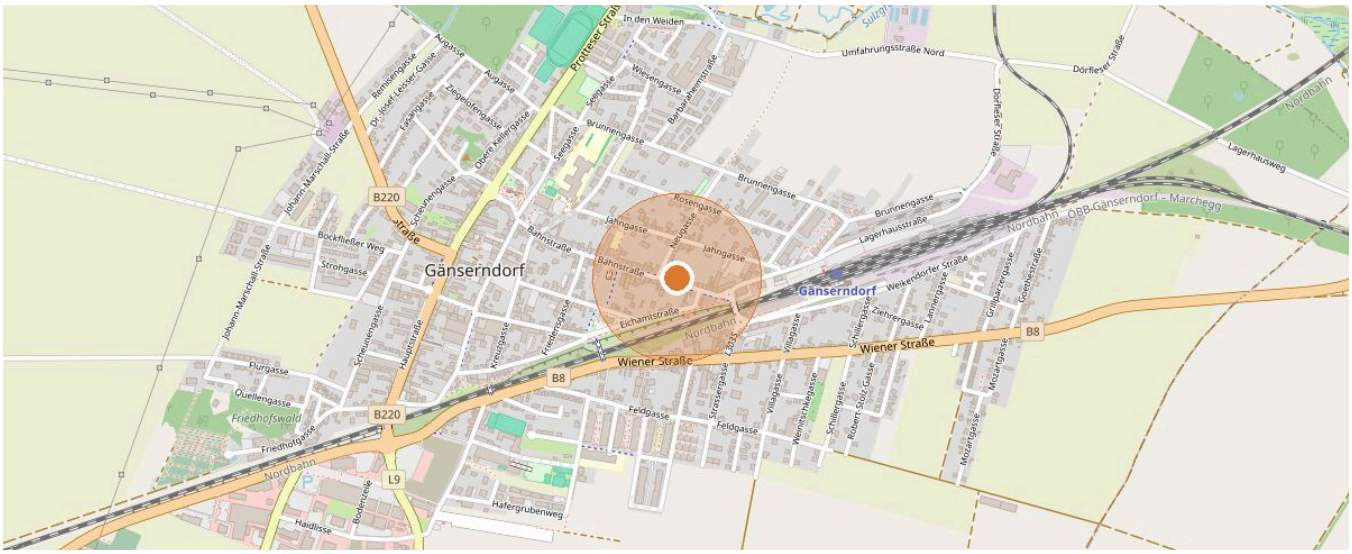
WEITERE DETAILS

Bezirk	**Gänserndorf**
Lage	**Gänserndorf**
Anzahl Stellplätze	**7**
Gartenfläche	**425 m²**

Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	173 €
Monatliche Heizkosten	140 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	173 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	413 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	120 m²
Gesamtfläche	315 m²
Bürofläche	112 m²
Sonstige Fläche	13 m²
Separate WCs	2
Balkone	1
Balkonfläche	20 m²
Terrassen	1

Kellerfläche	40 m²
Heizart	Gas
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Fenster-Bemerkung	Doppelglas
Türen	Holz
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1977u,1991
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2230 Gänserndorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



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 · Objektnummer O2100170365 · Stand 26.11.2026

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.