

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

Single-family house · 2230 Gänserndorf

FOR SALE
650.000 €

150 m²	6	283 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	150 m²	Year built	2025
Plot	283 m²	Property type	Single-family house
Rooms	6	Offer	For sale
Bathrooms	2	Property ID	O2100168939

Description

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

Features

Storeroom | Old building | Panoramic View | Garden access | Cable/Satellite TV | Partly furnished | Partial basement | Fully developed | Suitable for Flat Share

Further details

Heating Type	Central heating
District	Gänserndorf
Location Quality	Gänserndorf
Monthly Service Charges	142,73 €
Operational Service Charges excl. VAT	142,73 €
Monthly Costs excl. VAT	142,73 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt.
Prices Remark	Fixed
Living Area	150 m²
Total Area	230 m²

Terraces	1
Terrace Space	30 m²
Garden Space	165 m²
Basement Space	25 m²
Heating Fuel	Gas
Flooring	Plastic
Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Doors	Plastic

Additional Space	30 m²
Lavatories	1

Washing Machine Connection	Yes
Condition	As new

Energy certificate

Energy index	120,20 kWh/(m²*a)

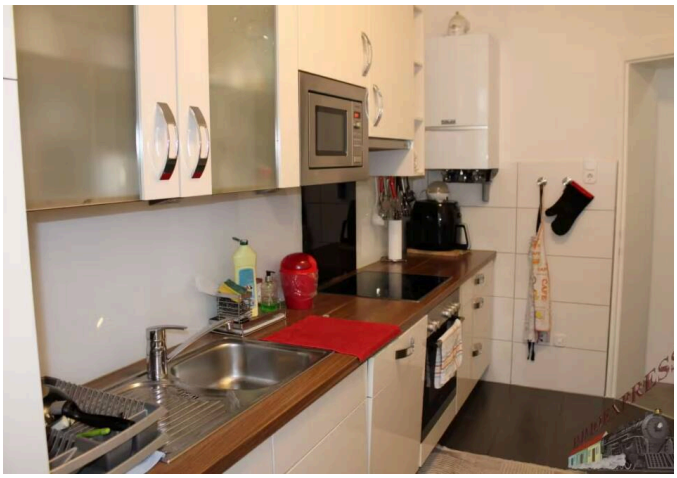
Impressions









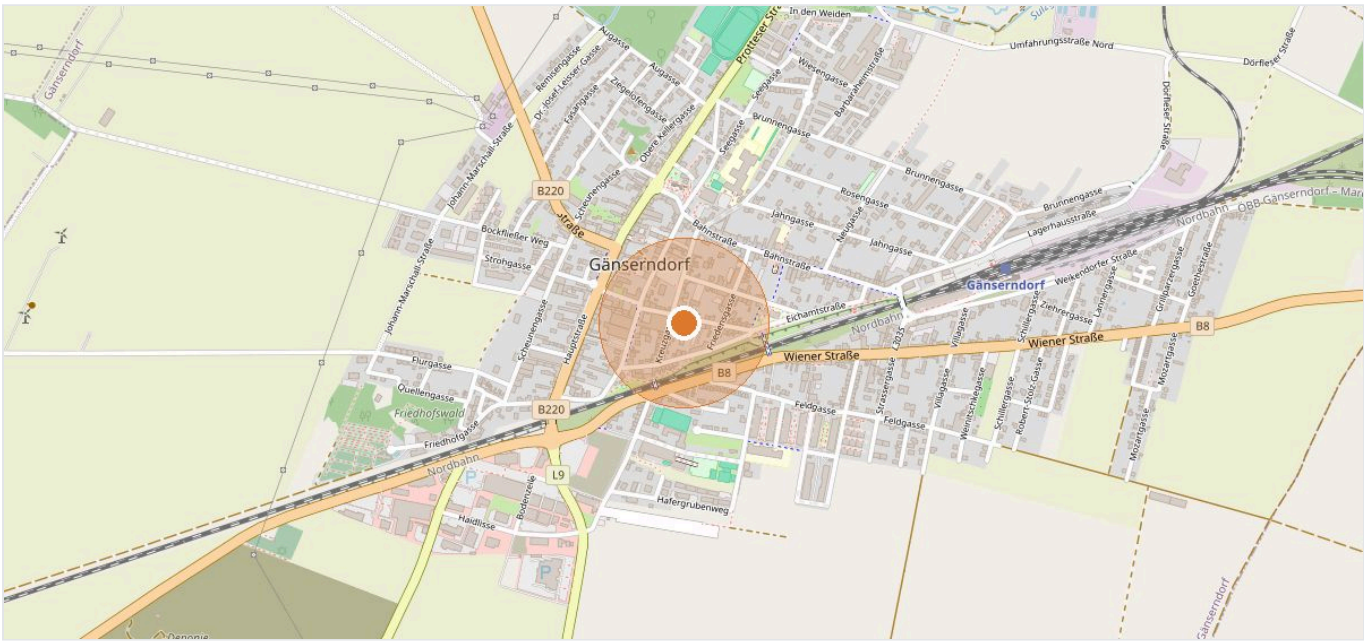








Location



2230 Gänserndorf · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Josef Fuhrmann

Mobile +43 664 43 32 283

Email j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

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

View online: https://immo.express/en/en/?p=287500

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.