

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

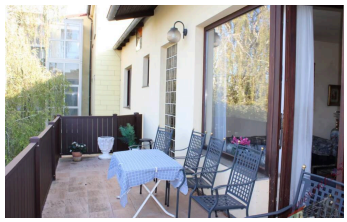
2230 Gänserndorf

FOR SALE

567.000 €

Living/usable area	120 m²
Plot	670 m²
Rooms	7
Bathrooms	2
Year built	1933
Property type	Single-family house
Offer	For sale
Property ID	O2100170365



DESCRIPTION

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.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Old building · Panoramic View · Partly furnished · Partial basement · Fully developed

ENERGY CERTIFICATE

Energy class	**E**

FURTHER DETAILS

District	**Gänserndorf**
Location Quality	**Gänserndorf**
Monthly Service Charges	**173 €**
Monthly Heating Costs	**140 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**173 €**
Monthly Costs excl. VAT	**413 €**
Buyer's Commission	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Prices Remark	**Negotiable**

YOUR CONTACT

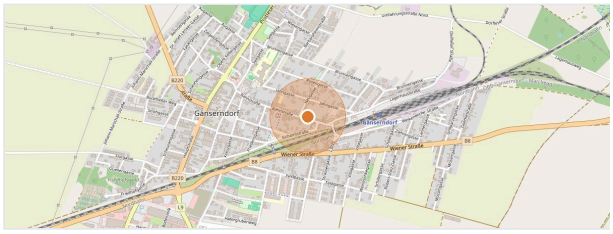


Josef Fuhrmann
Mobile: +43 664 43 32 283
Email:
j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

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

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

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. View online: https://immo.express/en/en/?p=354015