

PROPERTY EXPOSÉ

GÄNSERNDORF @EN · SINGLE-FAMILY HOUSE

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

567.000 €	120 m²	7	670 m²
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	PLOT

DESCRIPTION

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

567.000 €
FOR SALE

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

IMPRESSIONS







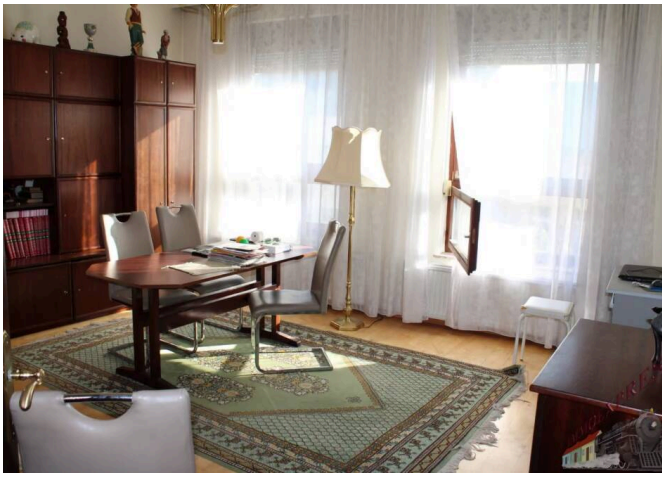














FEATURES

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

FURTHER DETAILS

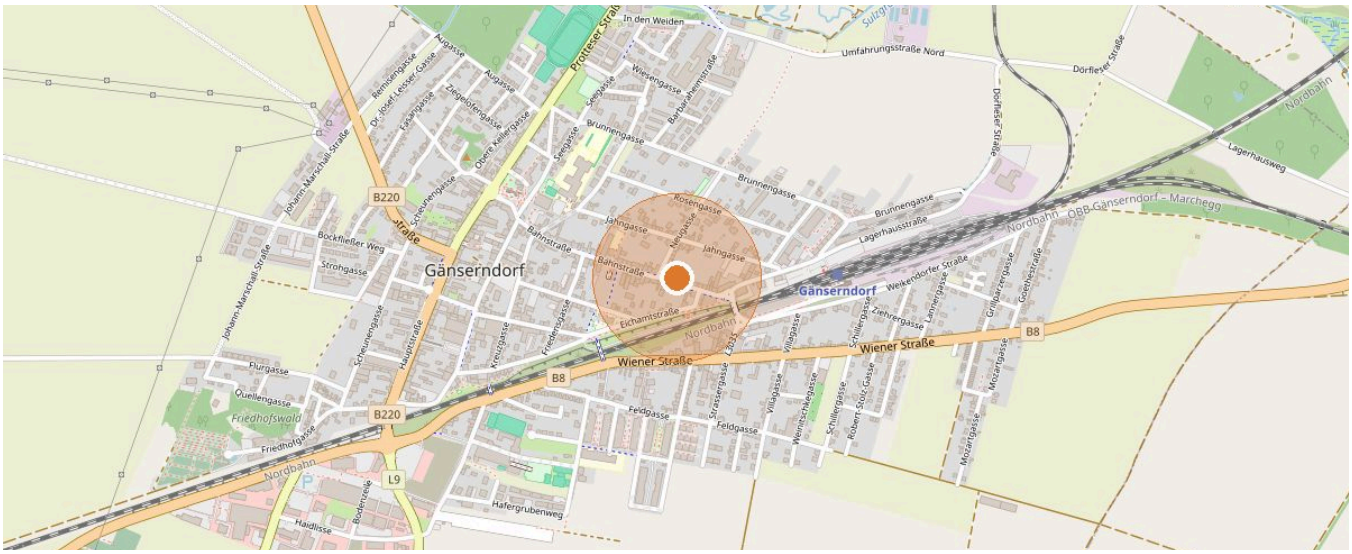
District	**Gänserndorf**
Location Quality	**Gänserndorf**

Number of Car Spaces	**7**
Garden Space	**425 m²**
Basement Space	**40 m²**

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
Living Area	120 m²
Total Area	315 m²
Office Area	112 m²
Additional Space	13 m²
Lavatories	2
Balconies	1
Balcony Space	20 m²
Terraces	1

Heating Fuel	Gas
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower, Bathtub, Window
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Window Notes	Doppelglas
Doors	Wood
Washing Machine Connection	Yes
Separate WC	1
Condition	Well kept
Last Modernization	1977u,1991
Available from	By arrangement

LOCATION & YOUR CONTACT



2230 Gänserndorf · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Josef Fuhrmann

Mobile: +43 664 43 32 283

Email: j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

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.