

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

Casa unifamiliar · 2230 Gänserndorf

EN VENTA
650.000 €

150 m²	6	283 m²
Superficie	Habitaciones	Terreno

Datos clave

Superficie	150 m²	Año de construcción	2025
Terreno	283 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Oferta	En venta
Baños	2	Referencia	O2100168939

Descripción

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

Equipamiento

Trastero | Edificio antiguo | Vistas panorámicas | Uso del jardín | Televisión por cable/satélite | Parcialmente amueblado | Sótano parcial | Totalmente urbanizado | Apto para piso compartido

Más detalles

Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Distrito	**Gänserndorf**
Ubicación	**Gänserndorf**
Gastos de comunidad mensuales	**142,73 €**
Gastos de explotación sin IVA	**142,73 €**
Gastos mensuales sin IVA	**142,73 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Observaciones sobre el precio	**Fijo**
Superficie habitable	**150 m²**

Terrazas	**1**
Superficie de terraza	**30 m²**
Superficie del jardín	**165 m²**
Superficie del sótano	**25 m²**
Fuente de energía de la calefacción	**Gas**
Suelos	**PVC**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera, Ventana**
Cocina	**Completa**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**PVC**

Superficie total	230 m²
Superficie adicional	30 m²
Aseos	1

Toma para lavadora	Sí
Estado de conservación	Como nuevo

Certificado energético

Índice energético	120,20 kWh/(m²*a)

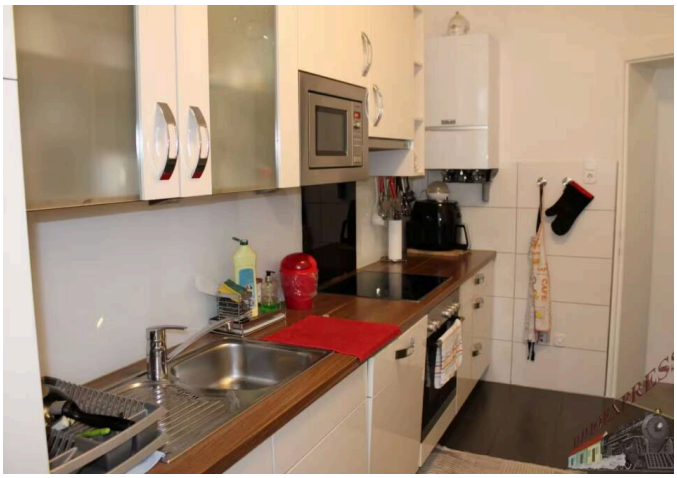
Impresiones









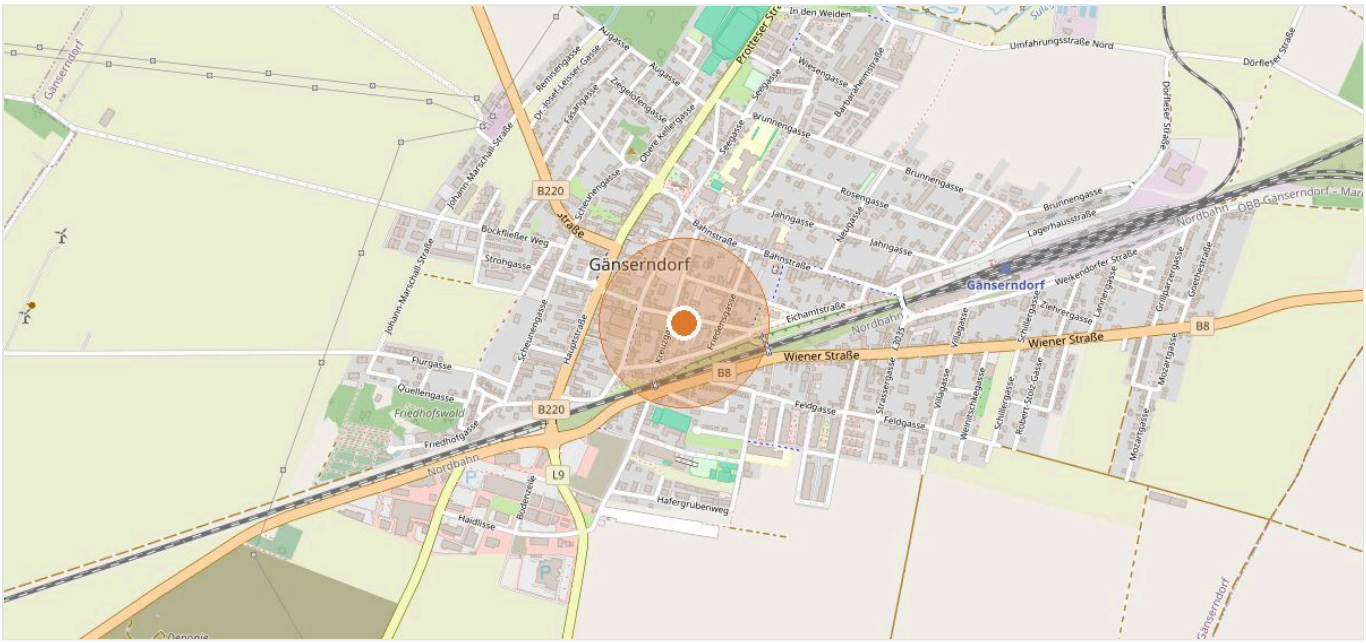








Ubicación



2230 Gänserndorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Josef Fuhrmann

Móvil +43 664 43 32 283

Correo j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=287500

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.