EXPOSÉ

Referencia O2100170365 · Fecha 26.11.2026



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

2230 Gänserndorf

EN VENTA

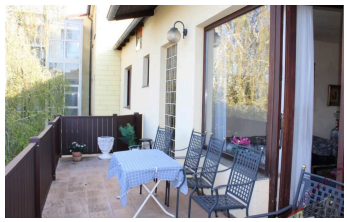
567.000 €

Superficie	120 m²
Terreno	670 m²
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	1933
Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Oferta	En venta
Referencia	O2100170365









DESCRIPCIÓN

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.

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Edificio antiguo · Vistas panorámicas · Parcialmente amueblado · Sótano parcial · Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Distrito	**Gänserndorf**
Ubicación	**Gänserndorf**
Gastos de comunidad mensuales	**173 €**
Gastos mensuales de calefacción	**140 €**
Gastos de explotación sin IVA	**173 €**
Gastos mensuales sin IVA	**413 €**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Clase energética	**E**

SU CONTACTO

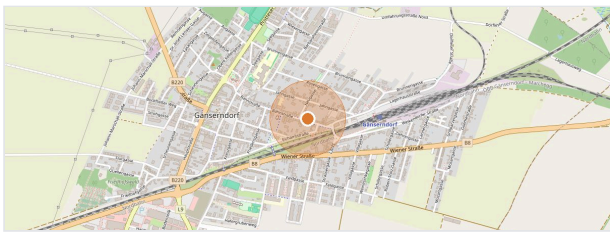


Josef Fuhrmann
Móvil: +43 664 43 32 283
Correo:
j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

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

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

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. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=354015