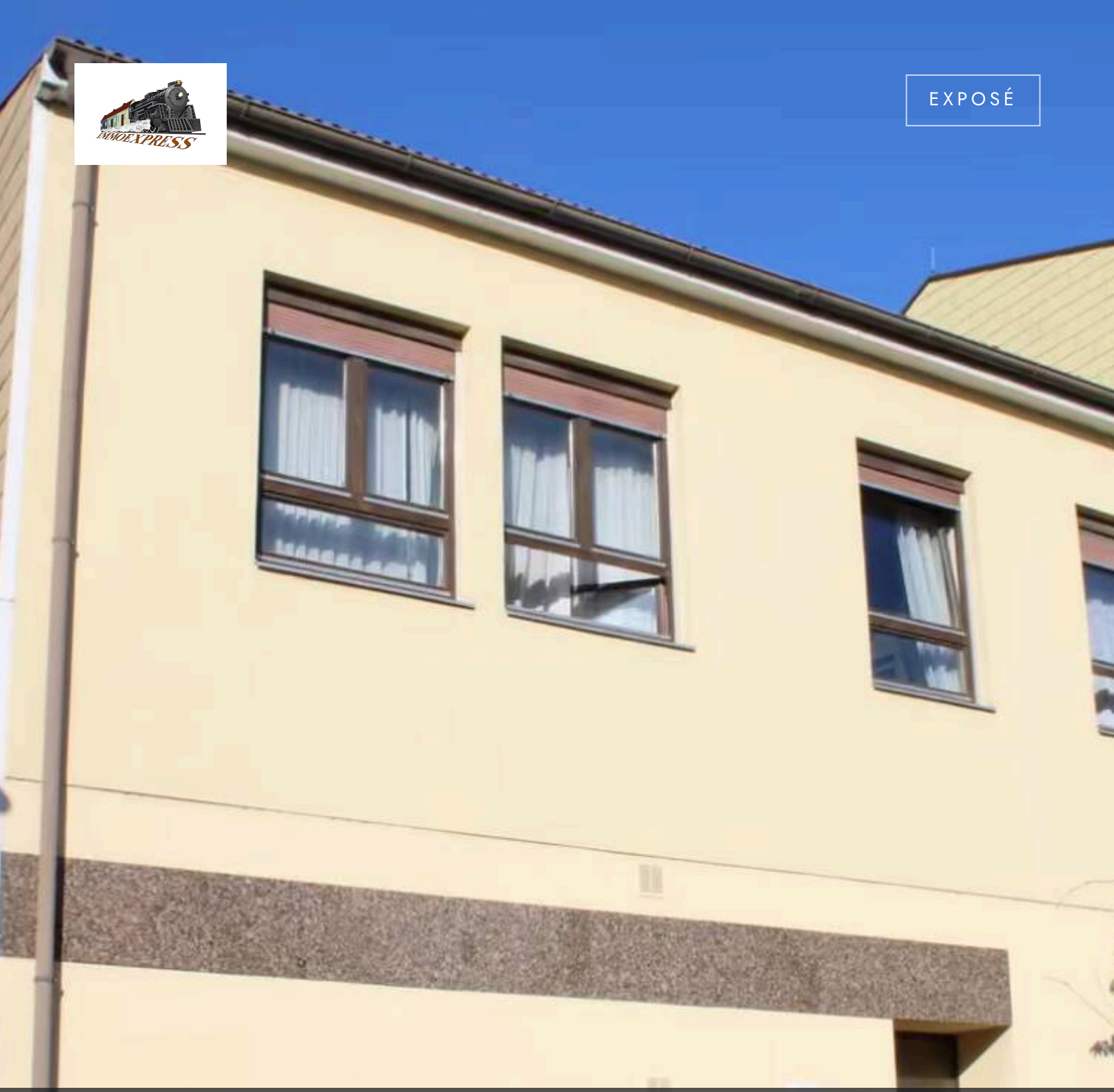


EXPOSÉ

GÄNSERNDORF · CASA UNIFAMILIAR

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

567.000 €	120 m²	7	670 m²
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

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

567.000 €
EN VENTA

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

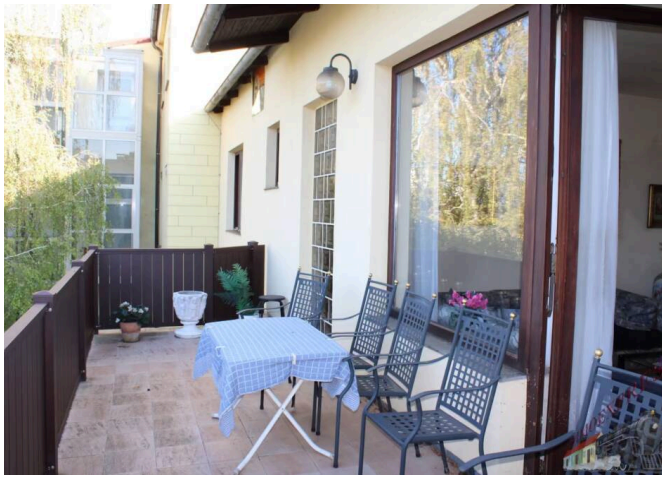
Top Lage direkt auf der Bahnstraße 55

IMPRESIONES







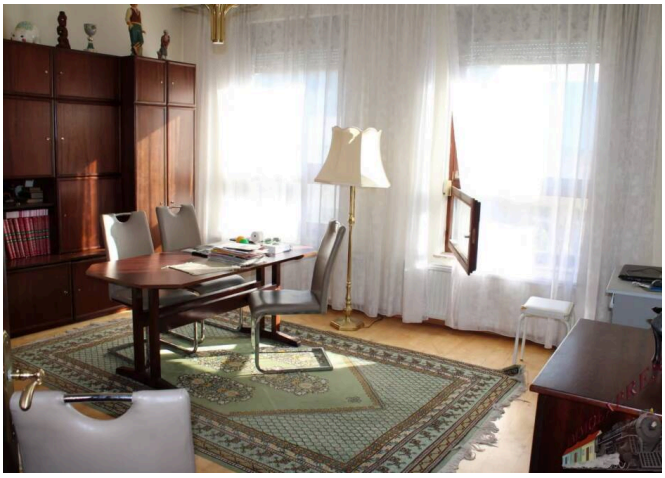














EQUIPAMIENTO

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

MÁS DETALLES

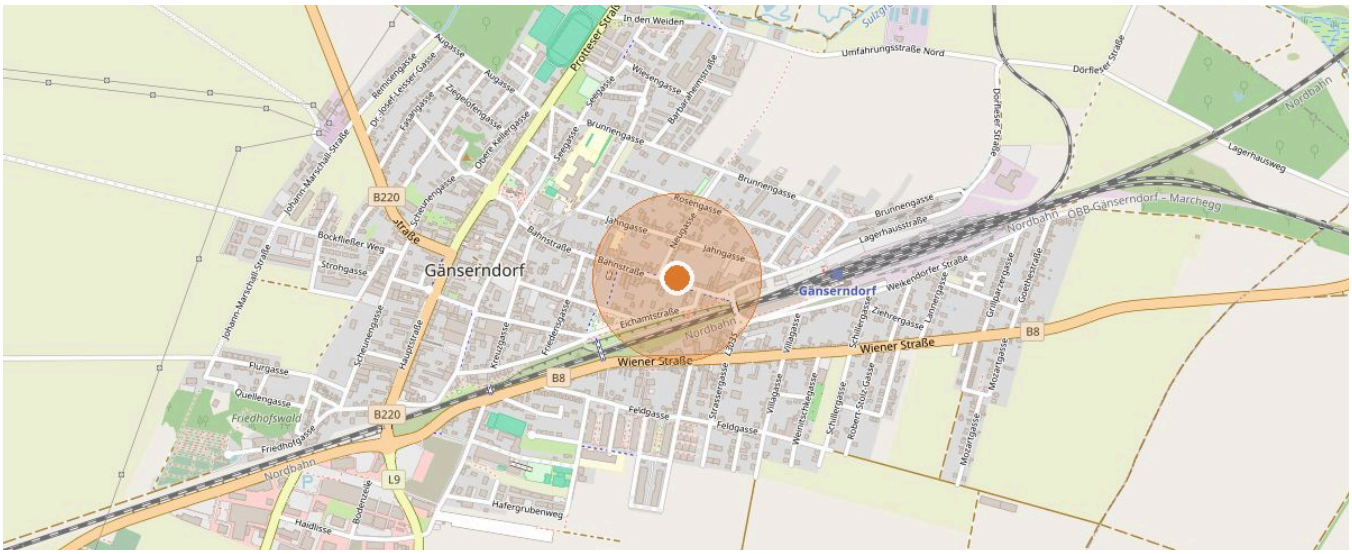
Distrito	**Gänserndorf**
Ubicación	**Gänserndorf**

Plazas de aparcamiento	**7**
Superficie del jardín	**425 m²**

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
Superficie habitable	120 m²
Superficie total	315 m²
Superficie de oficina	112 m²
Superficie adicional	13 m²
Aseos	2
Balcones	1
Superficie del balcón	20 m²
Terrazas	1

Superficie del sótano	40 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha, Bañera, Ventana
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	PVC
Observaciones sobre ventanas	Doppelglas
Puertas	Madera
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Bien cuidado
Última modernización	1977u,1991
Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



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

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.