

## Sanierungsbedürftiges Haus in toller Lage - großes Grundstück!



Eingangsbereich

**Objektnummer: 7743**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











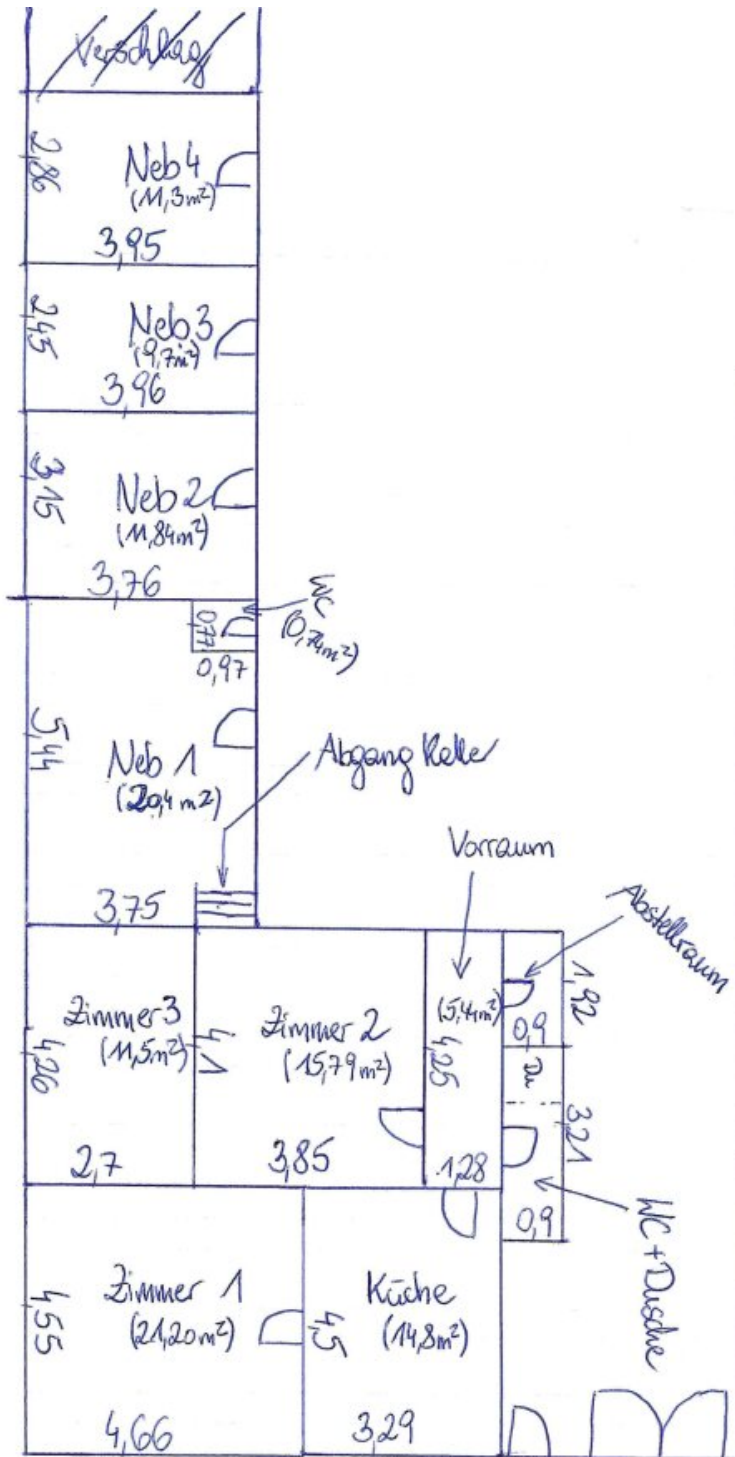








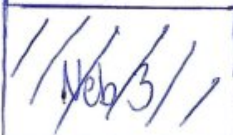
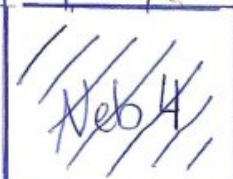
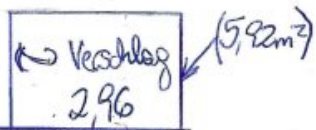
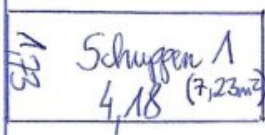
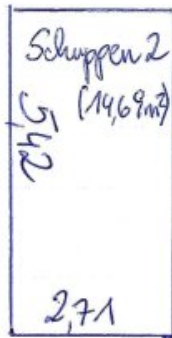




Anverbindliche  
Skizze

4

Unverbindliche  
Skizze



4

# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser:

- Nutzfläche (Wohnräume) mit 73 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude (Massiv) mit 53 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude (Schuppen) mit 28 m<sup>2</sup>
- bestehend aus: Küche, 2x Schlafzimmer, 1 separates Zimmer (keine Fenster), WC, Bad und Nebengebäuden
- sanierungsbedürftig
- Verfügbar: ab sofort
- Grundstück mit einer Gesamtfläche von 896 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
- Grundstück in Flächenwidmung Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten
- Bebauungsdichte: 40 %
- Bauweise offen oder gekuppelt
- Bauklasse 1,2

Die Beschreibung:

Wohnhaus:

Sie betreten das Wohnhaus durch einen Eingang im Hof der Liegenschaft, durch einen Vorraum gelangt man linkerseits zu einem kleinen Abstellraum. Linkerhand sind WC und Dusche kompakt verbaut. Geradeaus gelangt man in die Küche von der es ins "Zimmer 1" geht. Wieder zurück im Vorraum gelangt man zu Zimmer 2 das zu Zimmer 3 führt. Zimmer 3 hat kein Fenster, nur eines dass in Zimmer 2 schaut.

### **Nebengebäude und Hof:**

Der Hof ist das Highlight der Immobilie, durch den großzügigen Garten wirkt die Liegenschaft sehr freundlich und Grün. Die Nebengebäude sind großzügig ausgestattet und könnten grundsätzlich umgebaut werden und anders genutzt werden.

### **Monatliche Kosten:**

Quartalsvorschreibung Gemeinde (Wasser, Kanal und Abgaben) - 242,-€

GVU (Müll) beläuft sich in der Regel auf 100€ im Quartal.

### **Flächenwidmung und Bebauungsplan:**

- **Gesamtfläche von 896 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)**
- **Flächenwidmung Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten**
- **Bebauungsdichte: 40 %**
- **Bauweise offen oder gekuppelt**
- **Bauklasse 1,2**

**Oder: Sie verwirklichen Ihren Traum vom neuen Haus, bzw. ist es lt. Bebauungsplan auch möglich 2 Einheiten zu bauen. (genaueres ist mit Gemeinde als auch Architekt abzusprechen)**

## **Bildungseinrichtungen in Gänserndorf:**

- **Kindergärten:** Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, die eine wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter gewährleisten.
- **Volksschulen:** Gänserndorf bietet mehrere Volksschulen, die eine umfassende Grundschulausbildung für die jüngsten Einwohner sicherstellen.
- **Mittelschulen und Gymnasien:** Für weiterführende Bildung stehen sowohl Mittelschulen als auch Gymnasien zur Verfügung, die eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten bieten.
- **Berufsbildende Schulen:** Die Stadt beherbergt berufsbildende höhere Schulen, die spezialisierte Ausbildungen in verschiedenen Fachrichtungen anbieten.
- **Musikschule:** Eine Musikschule fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

## **Gesundheitsversorgung in Gänserndorf:**

- **Allgemeinmedizinische Praxen:** Zahlreiche Allgemeinmediziner bieten eine umfassende medizinische Grundversorgung.
- **Fachärzte:** Ein breites Spektrum an Fachärzten, darunter Zahnärzte, Augenärzte und Orthopäden, steht den Bewohnern zur Verfügung.
- **Krankenhaus Gänserndorf:** Das lokale Krankenhaus bietet stationäre und ambulante Behandlungen in verschiedenen medizinischen Fachbereichen.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken gewährleisten die Versorgung mit Medikamenten und bieten pharmazeutische Beratung.

## **Einkaufsmöglichkeiten in Gänserndorf:**

- **Supermärkte und Fachgeschäfte:** Die Stadt verfügt über diverse Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.
- **Wochenmarkt:** Regelmäßig stattfindende Märkte bieten frische, lokale Produkte und fördern den direkten Austausch zwischen Erzeugern und Verbrauchern.



- **Einkaufszentrum:** Ein modernes Einkaufszentrum beherbergt zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und Gastronomiebetriebe.

## Öffentliche Verkehrsmittel in Gänserndorf:

- **Bahnverbindungen:**

- **S-Bahn Linie S1:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Wien und weiteren umliegenden Gemeinden. Den aktuellen Fahrplan können Sie auf der Website der ÖBB unter der Rubrik "Fahrplanbilder" abrufen.

- **Busverbindungen:**

- **Linie 521:** Diese Buslinie verkehrt zwischen Deutsch-Wagram, Strasshof und Gänserndorf. Aktuelle Fahrpläne sind auf der Website des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) unter "Linienfahrplan" verfügbar.
- **Linie 525 (Stadtverkehr Gänserndorf):** Diese Linie bedient verschiedene Haltestellen innerhalb von Gänserndorf. Den aktuellen Fahrplan finden Sie ebenfalls auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan".
- **Linie 535:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Schönkirchen, Kollnbrunn und Mistelbach. Der Fahrplan ist auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan" abrufbar.

## Auto:

Gänserndorf liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Wien. Die Fahrzeit mit dem Auto zur Wiener Stadtgrenze beträgt je nach Verkehrslage etwa 30 bis 40 Minuten.

Diese vielfältige Infrastruktur macht Gänserndorf zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.