

**Traumhafte 87m2 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im
Zentrum von Gänserndorf – Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 6352/2340

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	374,00 €

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE IMMOBILIEN

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 660 4445099

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











Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. 87 m² sowie einen ca. 7,5 m² großen Balkon mit Fernblick und befindet sich im 2. Stock eines erst 1991 erbauten Wohnhauses in einer der besten Ruhelagen Gänserndorfs.

Die Immobilie zeichnet sich durch die geniale Raumaufteilung, die große Loggia wie auch den im Preis mit inbegriffenen, hauseigenen Parkplatz.

Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Infrastruktur trotz der Ruhelage am Ende einer Sackgasse. Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie über einen großräumigen Flur zu allen Zimmern- man kann also von einer gelungenen Raumaufteilung sprechen.

Die Wohnung wurde erst vor kurzer Zeit frisch ausgemalt und kann generell als sehr gepflegt bezeichnet werden.

Sie profitieren auch von der Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer, wie auch der Außenrollo und Insektenschutzgitter

Außerdem gibt es in der ruhigen Wohnhausanlage einen Fahrradabstellraum sowie ein persönliches Kellerabteil. Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf ca. 347 €. Hierbei kommen lediglich noch die individuellen Heiz- (Gas) und Stromkosten hinzu.

Highlights:

- Geniale Raumaufteilung
- Großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Separte Küche mit Einbauküche

- Großes helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Abstellraum
- Klimaanlage
- Außenrollos und Insektenschutzgitter
- Parkplatz
- Top Lage in Gänserndorf

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: 0660/4445099

In unserem rundum sorglos Paket profitieren sie zusätzlich von Ihrer maßgeschneiderten Finanzierung zu den besten Konditionen!

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis zb 239.000,-

+ Kaufnebenkosten: 19.120,-

Gesamtinvest: 258.120,-

- Eigenkaipital zb 40.000,-

Finanzierungsbedarf: 218.120,-

In unserem Beispiel können sie über uns finanziert bei einer Verzinsung von 2,99% mit einer Rate von 836,-* rechnen

* Bonitätsabhängig

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap