

**Gestalten statt Kompromisse – Finaler Feinschliff nach  
Ihren Vorstellungen**



**Objektnummer: 8076**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	409.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71







# Objektbeschreibung

## Ausstattung/Highlights

- Erstbezug
- Wohnfläche mit ca,133m<sup>2</sup>
- Kleiner aber feiner Garten mit ca.386m<sup>2</sup>, die genaue Fläche wird erst beim erstellen des Nutzwertgutachtens berechnet!
- 1 Autostellplatz
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen inkl. WC, Bad
- Wohnküche mit großer Fensterfront für viel Tageslicht
- Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung
- Schienengeführte Beschattung durch elektrisch gesteuerten Raffstore / Rollläden (in den Hauträumen)
- Niedertemperaturheizung: Wärmepumpe inkl. passiver Bauwerkskühlung im Sommer (optional - bei Luftwärmepumpe)
- Niedrigenergiebauweise
- Massivbauweise

## **Dieses Doppelhaus wird erst erst nach Vertragsabschluss errichtet !**

Beim Bau dieses Hauses haben Kunden die Möglichkeit nach dem Belagsfertigem Zustand, den Innenraum wie ( Böden, Fliesen, Bad, ect.) selbst zu bestimmen.

Bei Hochwertigeren Materialen kann es zu einem Aufpreis kommen.

Bauzeit wird ca. 8 Monate betragen. Vorteil für die Kunden, sie müssen die Kreditrate erst nach Fertigstellung

und Überprüfung eines Sachverständigen der eigenen Bank bezahlen.

**Preis belagsfertig: € 409.000**

**Schlüsselfertigpaket:** rund € 20.000 (je nach Ausstattung)

**Betriebskosten:** rund € 1,80 / QM

## **Verkehrsanbindungen**

- Bus 494 B zum Bahnhof Gänserndorf Stadt sowie zum Bahnhof Strasshof Silberwald
- Bus 494 zum Bahnhof Deutsch Wagram, Bahnhof Strasshof sowie Bahnhof Gänserndorf
- Schnellbahn Anschluss: Bahnhof Gänserndorf Stadt ca. 4 km entfernt, Bahnhof Strasshof Silberwald ca. 5 km entfernt, Bahnhof Deutsch Wagram ca. 10 km entfernt. Mit der Schnellbahn ist man binnen ca. 25 min an der U1 Leopoldau.

Gänserndorf liegt etwa 20 km nordöstlich von Wien im nördlichen Marchfeld. Mit Wien ist es sowohl durch die Angerner Straße B8 als auch durch die Nordbahn verbunden. Mit dem Auto ist man binnen 20 min an der Wiener Stadtgrenze.

## **Infrastruktur**

Gänserndorf Süd ist eine aufstrebende Gemeinde in Niederösterreich. Gänserndorf Süd ist ein Ortsteil der Bezirkshauptstadt Gänserndorf. Die Ortschaft verfügt über einen Nahversorger sowie Kindergärten. Mit dem Auto erreicht man binnen 5 min sowohl Gänserndorf Stadt, als auch Strasshof, wo es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten gibt.

## **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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.