

MODERNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN GÄNSERNDORF!



Objektnummer: 1757/258

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,87 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,75 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,08
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.279,01 €
Betriebskosten:	245,45 €
USt.:	24,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



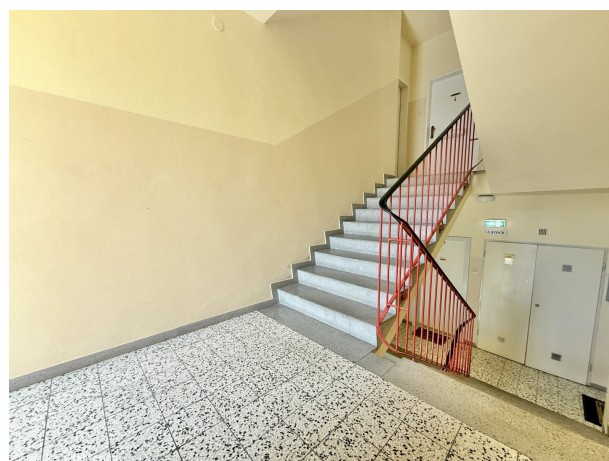
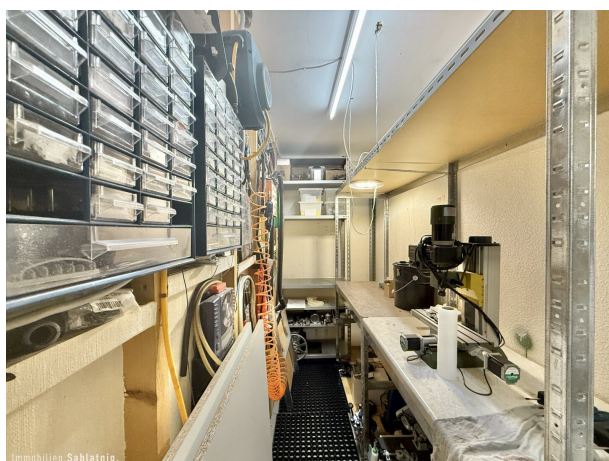
Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig

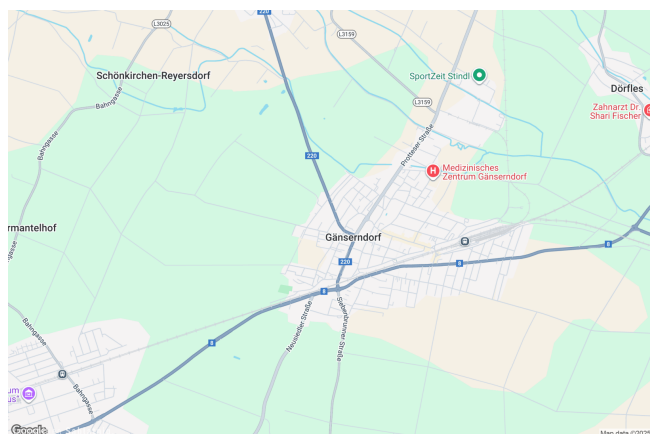


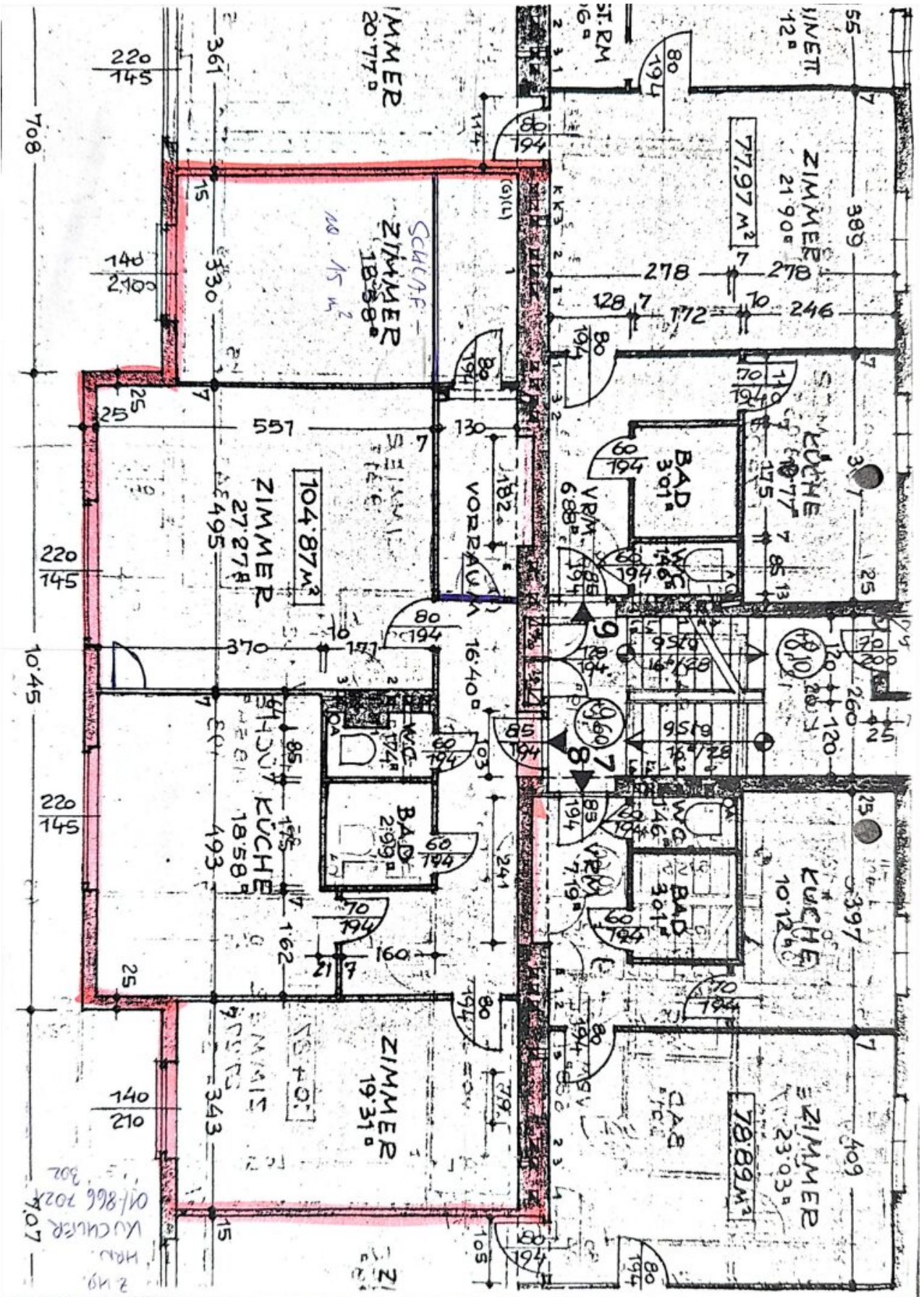












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gänserndorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der für seine ruhige Wohnlage und hervorragende Infrastruktur geschätzt wird.

Diese moderne Etagenwohnung im 3. Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität – perfekt geeignet für Familien, Paare oder Singles, die urbanes Flair mit ländlicher Ruhe verbinden möchten.

Die **Wohnfläche von 104,87 m²** überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung: Drei lichtdurchflutete Zimmer, eine offene Wohnküche, Badezimmer, separates WC sowie praktische Nebenräume lassen keine Wünsche offen.

Ausstattungs Highlights

- Hochwertige **Einbauküche (2024)** mit modernen Geräten
- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima
- **3-fach-verglaste Kunststofffenster** mit elektrischen Rollläden
- **Edler Parkettboden** im Wohnbereich
- **Stilvolle Fliesen** in Bad & WC
- **Küche** mit pflegeleichtem PVC-Belag
- **Bad** mit Dusch-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank & Spiegelschrank
- Separates WC
- **Gas-Zentralheizung** für behagliche Wärme
- **Personenaufzug** für barrierearmen Zugang
- **Kellerabteil inklusive**
- **Kfz-Abstellplatz** im Hof (ca. € 55,-/Monat) oder **Tiefgaragenplatz** im Nebenhaus (ca. € 70,-/Monat) zur Anmietung verfügbar

Grundriss

- Vorraum mit Garderobenmöglichkeit
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Offene Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Ausblick
- 2 weitere Zimmer – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Duschwanne
- Separates WC

Sanierungen & Modernisierungen

- **2015:** Wärmedämmung, neue Fenster mit elektrischen Rollläden, Erneuerung der Gastherme
- **2024:** Einbau einer maßgefertigten Designküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend mit optimaler Verkehrsanbindung.

- **Bahnhof & Bushaltestelle** in unmittelbarer Nähe – perfekte Zugverbindung nach Wien
- Ärzte, Apotheken, Kliniken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte & Bäckereien bequem erreichbar
- Perfekte Mischung aus ruhiger Wohnlage und zentraler Infrastruktur

Besonderheiten

- Heller, freundlicher Wohnbereich mit schönem Ausblick
- Top-gepflegt & bezugsfertig

Eckdaten

- Wohnfläche: 104,87 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr / Sanierung: Ursprungsbau, umfassende Sanierung 2015
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Stockwerk: 3. Obergeschoss
- Lift: Ja
- Energieausweis: Wird bei Besichtigung vorgelegt
- Möbelablöse: EUR 10.000,–

Fazit

Diese Immobilie bietet modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage zu einem fairen Preis. Ob für Eigennutzung oder als sichere Wertanlage – hier treffen Sie eine ausgezeichnete Entscheidung.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap