

## Wohnung in Bahnhofsnähe 78 m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 85**

**Eine Immobilie von VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns,  
MBA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	78,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Gesamtmiete</b>	985,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	780,00 €
<b>Kaltmiete</b>	985,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. Barbara Borns**

VALENA Immobilien GmbH Dr. Barbara Borns, MBA  
Strassergasse 1/DG  
2230 Gänserndorf

T +43 228261511  
H +43 676 5566702

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













## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine erstklassige Anbindung an die umliegenden Städte. Diese modernisierte Wohnung in der 1. Etage ist der perfekte Ort, um Ihr neues Kapitel zu beginnen.

Mit einer großzügigen Fläche von 78,19 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung mit 3 Schlafzimmern und einer Wohnküche ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, die perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden ist. Der hochwertige Laminatboden verleiht den Räumen eine moderne und ansprechende Note.

Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während der außenliegende Sonnenschutz Ihnen die Möglichkeit gibt, den Lichteinfall individuell zu regulieren und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist – ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Zudem eignet sich die Wohnung hervorragend für Wohngemeinschaften, da die Raumaufteilung eine optimale Nutzung verschiedener Lebensstile ermöglicht.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Kindergarten oder Schule – alles ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Ihnen ein Supermarkt und eine Bäckerei zur Verfügung, sodass Sie immer frisch gebackenes Brot und alle notwendigen Einkäufe in greifbarer Nähe haben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit der Schnellbahn- und Busanbindung erreichen Sie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert, was die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Stadtliebhaber attraktiv macht.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Gänserndorf wartet auf Sie!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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