

Sanierungsbedürftiges Ein / Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf



Aussenansicht

Objektnummer: 6547/4130

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 288,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,10
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

















Glassee. in Gänsee m. or f.



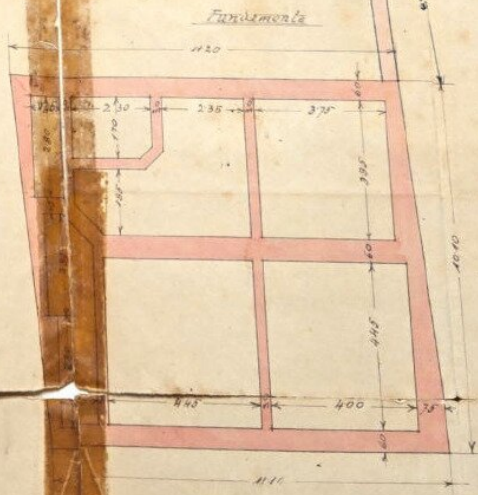
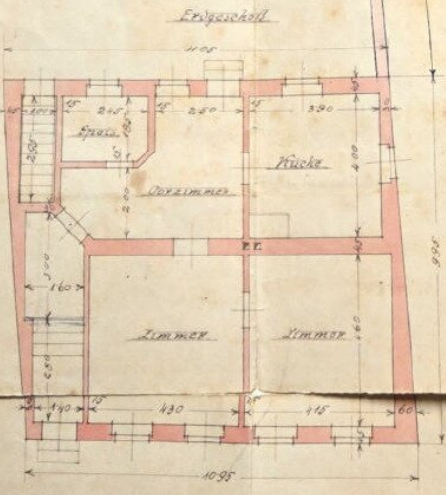
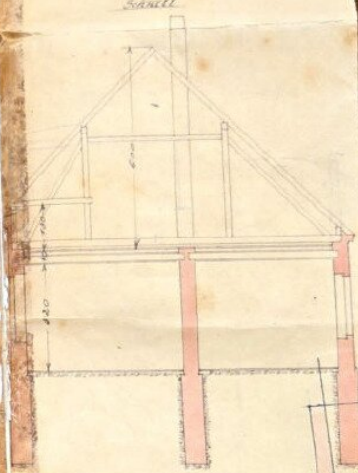
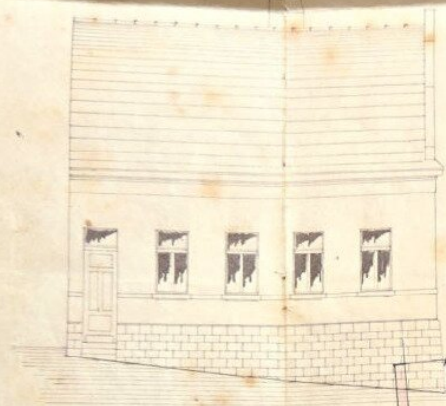
Miss Lippincott 19/10/1917
Lancaster, Mass.

Ing. Karl Halzl
Baumeister
gerichtl. best. Sachverständiger
Gänsersdorf a. d. Nordbahn

17. März 1927
König Ludwig

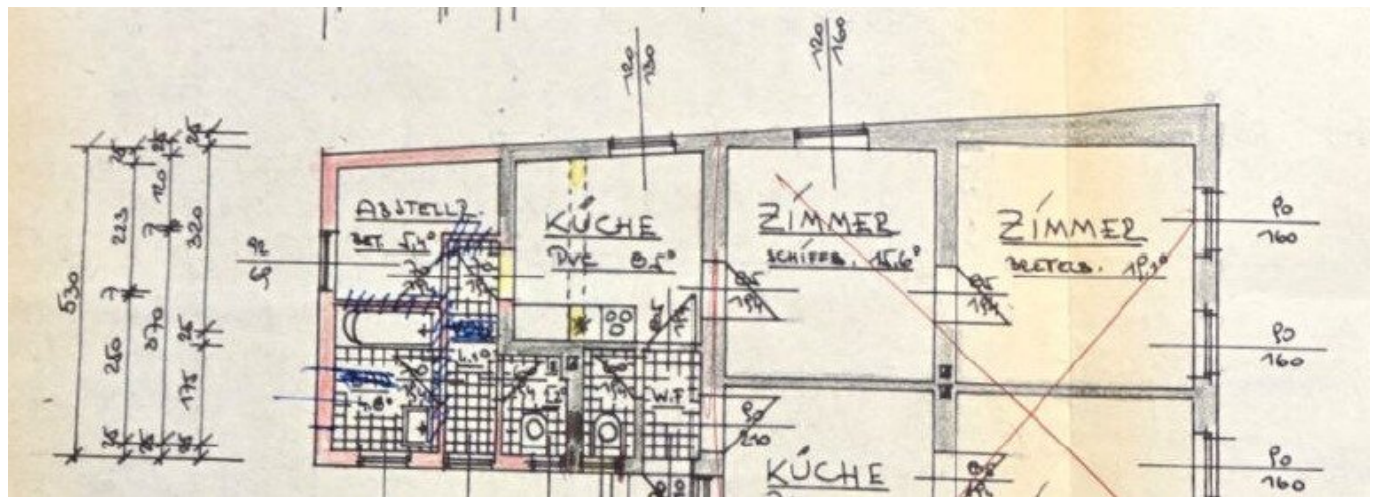
Wiesbaden, 23. APRIL 1927

Glenn Hughes
Birmingham



Bergs

Nirckenpla



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **sanierungsbedürftiges Ein/Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf**

- **Wohneinheit 1 - rund 80 m² (zu sanieren), weitere 25 m² zum ausbauen**

bestehend aus: Eingangsbereich, Vorraum, WC, Abstellraum - ehemals Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer 2

- **Wohneinheit 2 - rund 55 m² (renoviert)**

bestehend aus: Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer

rund 216 m² Grundstücksfläche

- **Flächenwidmung: Bauland Kerngebiet**
- **Bebauung: Bauklasse II / III, geschlossene Bauweise, 80%**
- beide Wohneinheiten haben einen eigenen Eingang
- Gaszentralheizung per Radiatoren in Wohneinheit 2
- Gaskonvektor / Gaszentralheizungen in Wohneinheit 1
- Dachboden hat Ausbaupotenzial
- Video in den Anhängen

Die ausführliche Beschreibung:

Das Ein/Zweifamilienhaus wurde um rund **1920 gebaut** und befindet sich in **Kerngebiet von Gänserndorf Stadt**.

Im Vorraum von Wohneinheit 1 angekommen, steht Ihnen linkerhand der Abstellraum - ehemals Badezimmer, geradeaus die Küche und rechterhand 2 Zimmer zur Verfügung. Außerdem gelangen Sie vom Vorraum über den Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Vom Vorraum des Obergeschoß gelangen Sie in 2 Zimmer sowie einen nicht ausgebauten Raum.

Im Vorraum von Wohneinheit 2 angekommen, steht Ihnen linkerhand ein WC, geradeaus der Zugang zu Küche, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in das Badezimmer.

Abgeschlossen wird diese Liegenschaft mit einem Innenhof, in dem sich ein Weinkeller und ein gemauerter Schuppen befindet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 1 erfolgt per Gaskonvektorheizungen bzw. Warmwasserboiler.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 2 erfolgt per Gaszentralheizung via Radiatoren bzw. Warmwasserboiler.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Das Einkaufszentrum Gänserndorf ist in 5 Minuten erreichbar

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Gänserndorf (rund 10 Gehminuten entfernt) - Wien Hauptbahnhof in rund 45 Minuten

Bahnhof Gänserndorf - Wien Mitte in rund 35 Minuten

Anbindung mit dem Auto:

B8 - Wiener Stadtgrenze (Gewerbepark Stadlau): rund 25 Minuten

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)**!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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