

**KNALLERPREIS !! TOP Dachgeschosswohnung im  
Zentrum von Gänserndorf!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6547/4158**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	259.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

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

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













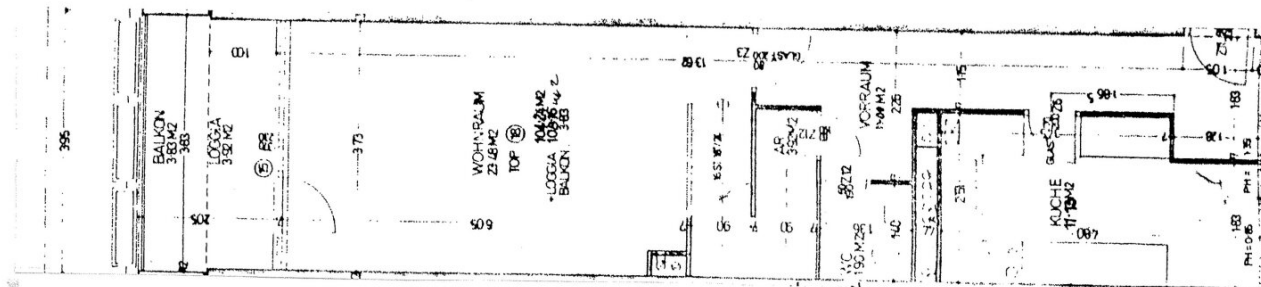
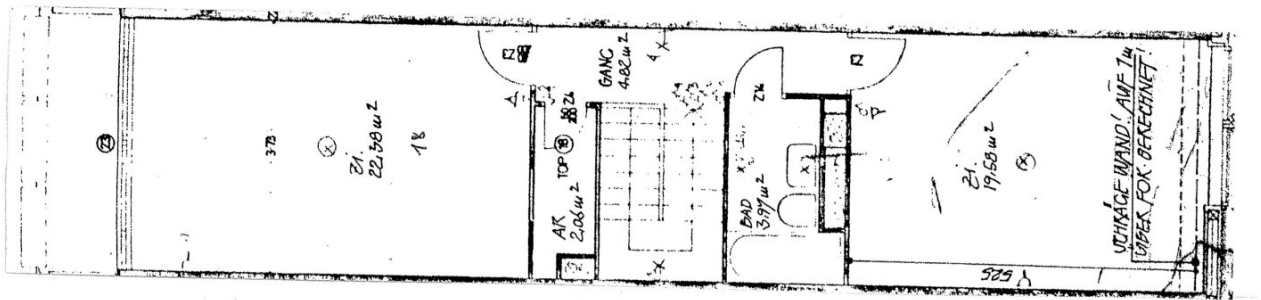














## Objektbeschreibung

### Kurzinformation für eilige Leser

- **Maisonette-Wohnung** mit ca. **110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (inkl. Loggia)
- **3 Zimmer, 2 kleine Abstellräume**, Küche, separates WC, Badezimmer mit Badewanne & WC
- **Loggia/Terrasse** mit ca. **7,75 m<sup>2</sup>**
- **Zentrale Lage** im Ortskern
- **Sehr gute Raumaufteilung**
- **Kellerabteil** vorhanden
- **Gasheizung**
- **Klimaanlage** im Schlafzimmer im Obergeschoss
- **2. Stock ohne Lift** (Lift im Zuge der Gebäudesanierung geplant)
- **Parkplätze im Haus vorhanden** – aktuell alle vermietet
- **Umfassendes Sanierungskonzept beschlossen**  
(thermische Sanierung & Lifteinbau)
- Video in den Anhängen

### Ausführliche Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im **Herzen von Gänserndorf**, erreichbar über die verlängerte

Bahnstraße bzw. den Kirchenplatz. Für das Gebäude wurde bereits ein **umfassendes Sanierungskonzept beschlossen** – inklusive thermischer Sanierung und Liftanlage. Sämtliche Details werden Ihnen selbstverständlich per E-Mail übermittelt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss**, aktuell über das Stiegenhaus erreichbar – künftig bequem per Lift.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **hellen Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Linkerhand befindet sich die **großzügige Küche**, die auch Platz für einen **Side-by-Side-Kühlschrank** bietet.

Weiter dem Gang entlang finden sich:

- ein **separates WC** mit Handwaschbecken
- ein **praktischer Abstellraum**

Der anschließende **Wohn-Essbereich** besticht durch seine Größe, Helligkeit und die vom Voreigentümer installierte **indirekte Beleuchtung**, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Von hier aus gelangt man auf die **gemütliche Loggia/Terrasse**.

Über eine Treppe erreicht man die **obere Etage der Maisonette**. Der zentrale Gang führt rechterhand in das **Badezimmer** sowie in das **erste große Schlafzimmer - ausgestattet mit einer hochwertigen Heimkinoanlage**. Linkerhand befindet sich ein weiterer Abstellraum, der sich ideal als **kleiner begehbare Schrank** eignet.

Ein **zweites, großes Schlafzimmer** bildet den Abschluss der Etage – ausgestattet mit einer **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen im Sommer.

Ein **großzügiges Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

## Betriebskosten

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen derzeit mittels **Gastherme**, die über Radiatoren ein angenehmes Raumklima schafft.

**Kostenübersicht:**

- **116,98 €** Rücklage (netto, ohne USt)
- **226,07 €** Betriebskosten (inkl. 10 % USt)
- **33,76 €** Verwaltungskosten (inkl. 10 % USt)
- **rund 70,-€** Gaskosten im Monat

## Gesamteindruck

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Aufteilung**, die sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger** sehr attraktiv ist. Aufgrund des geplanten **Sanierungspakets** und der Größe bietet das Objekt ein hohes Zukunftspotenzial.

### 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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap