

## **Familienhit - günstige Betriebskosten - viel Platz - Bahnhofsnähe**



**Objektnummer: 960/74138**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	43,20 m <sup>2</sup>
Keller:	58,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 118,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	48,52 €
USt.:	7,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

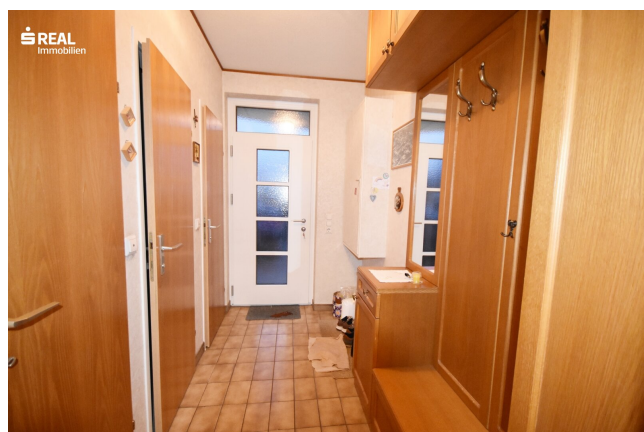
## Ihr Ansprechpartner



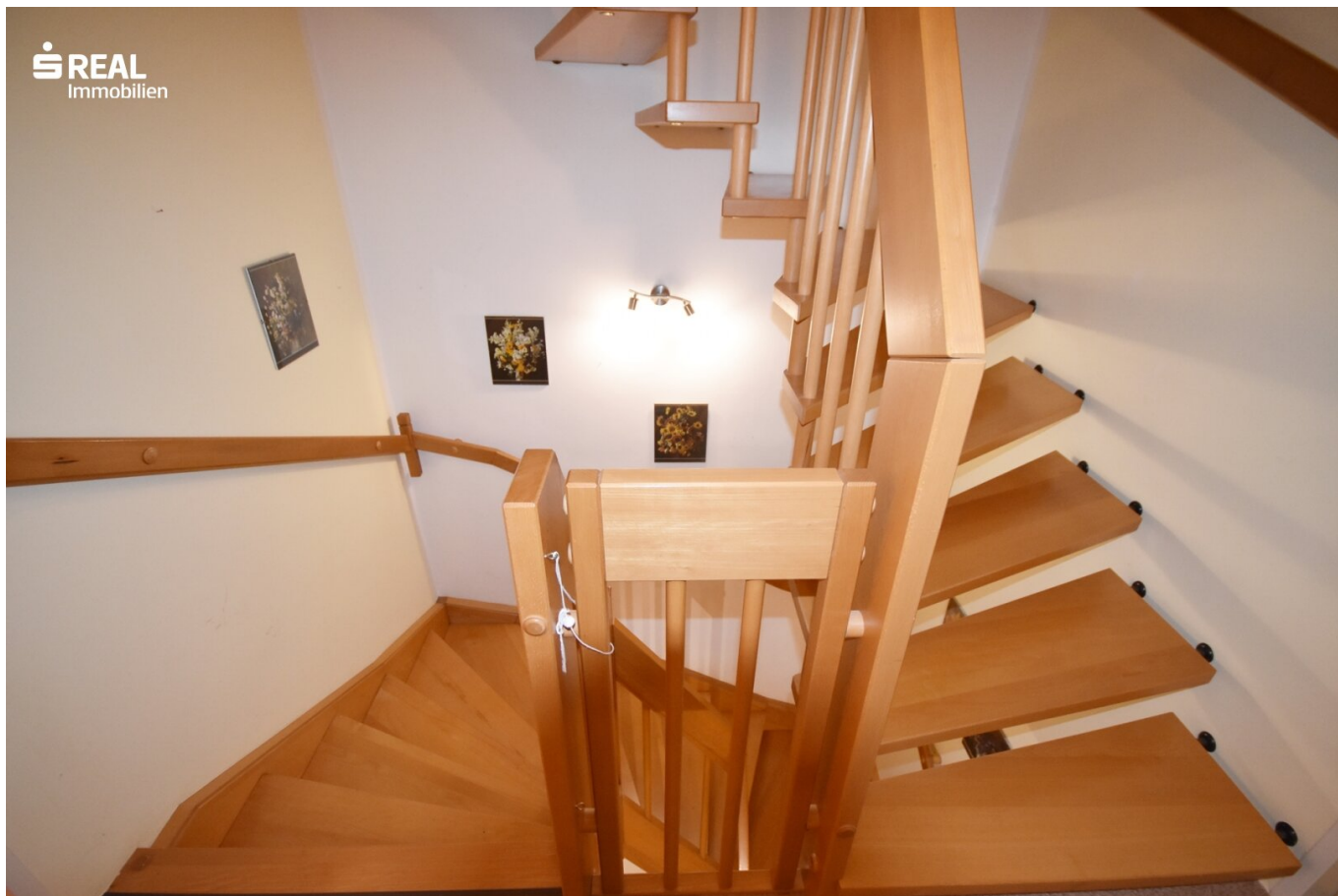
Thomas Aschauer



Mitglied des  
immobilienring.at



















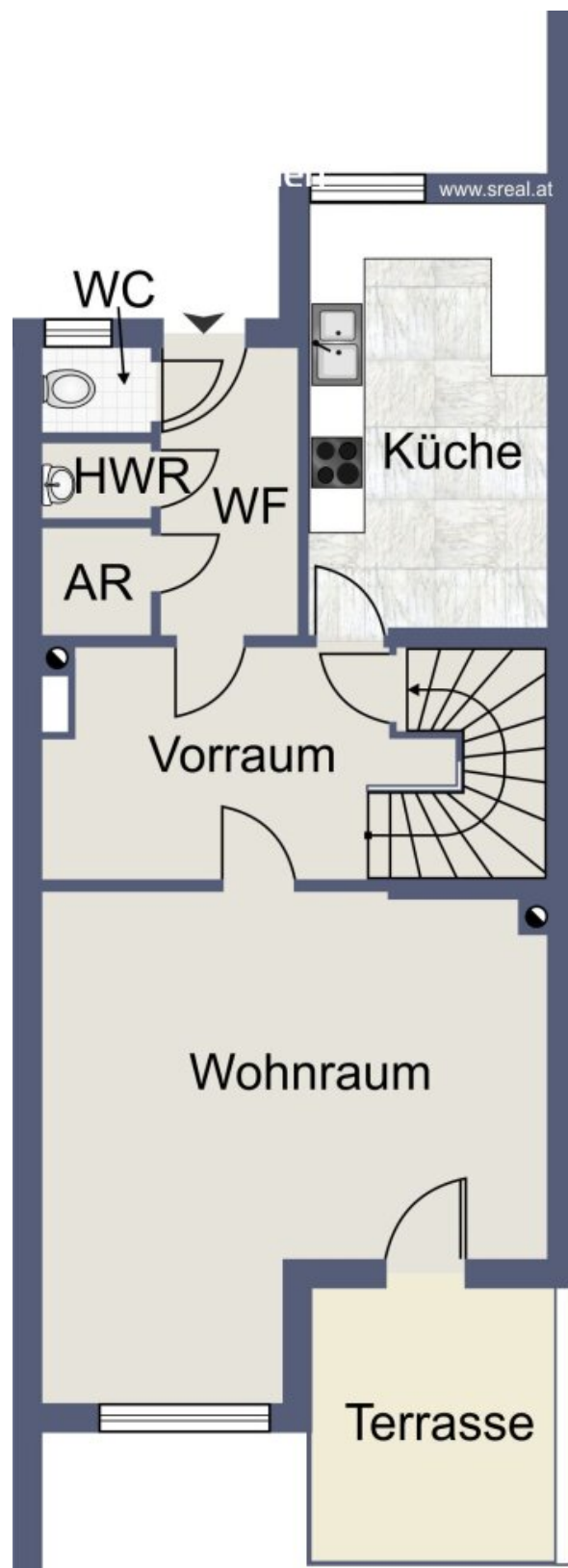




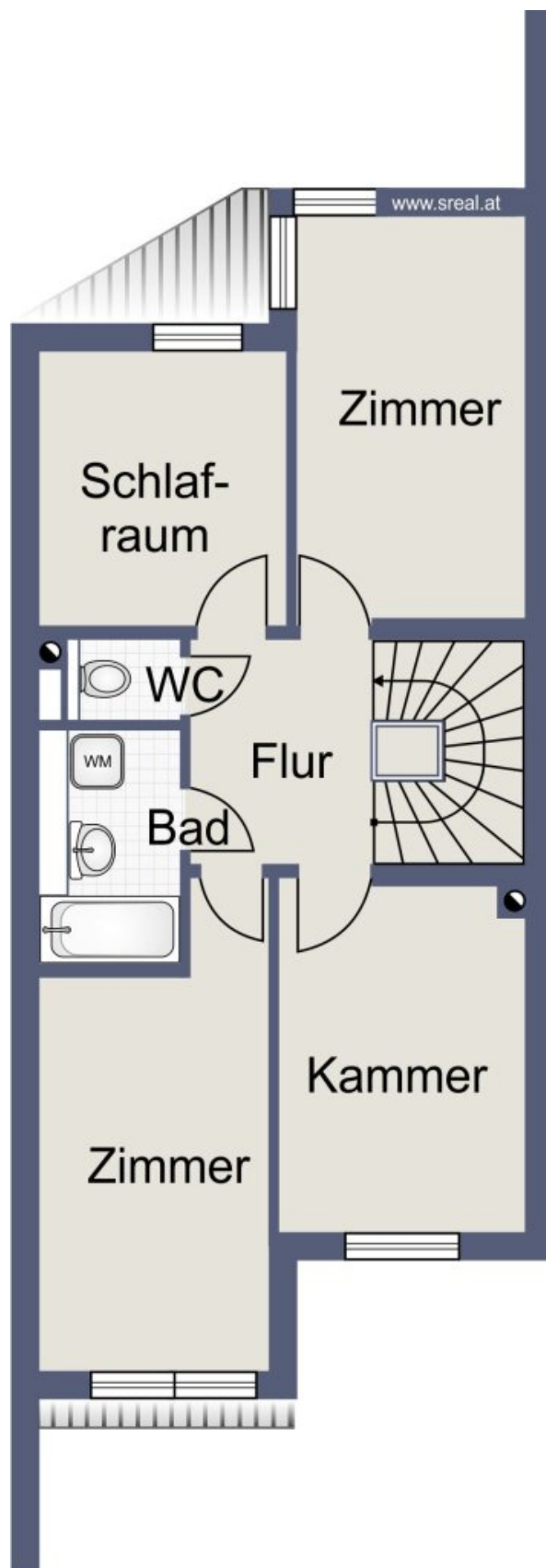






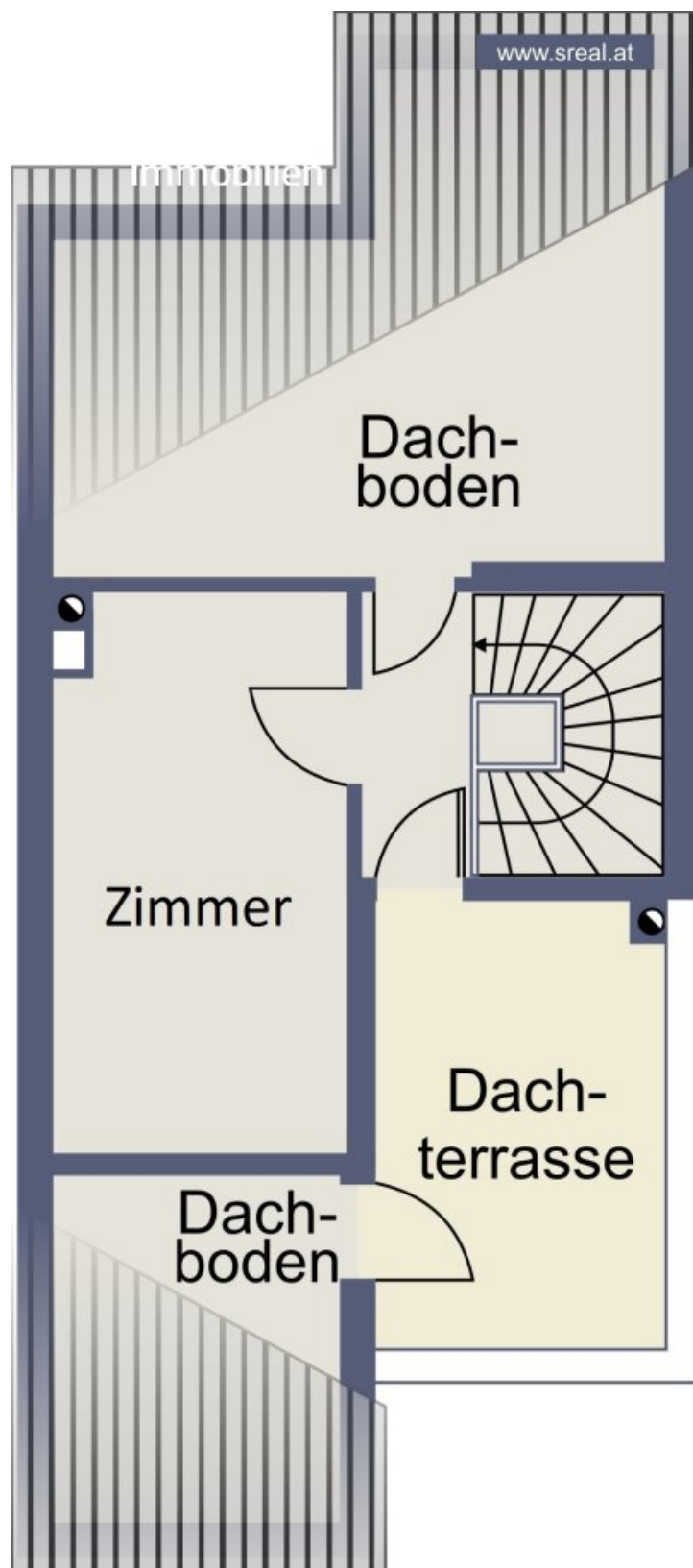


Skizze Erdgeschoss

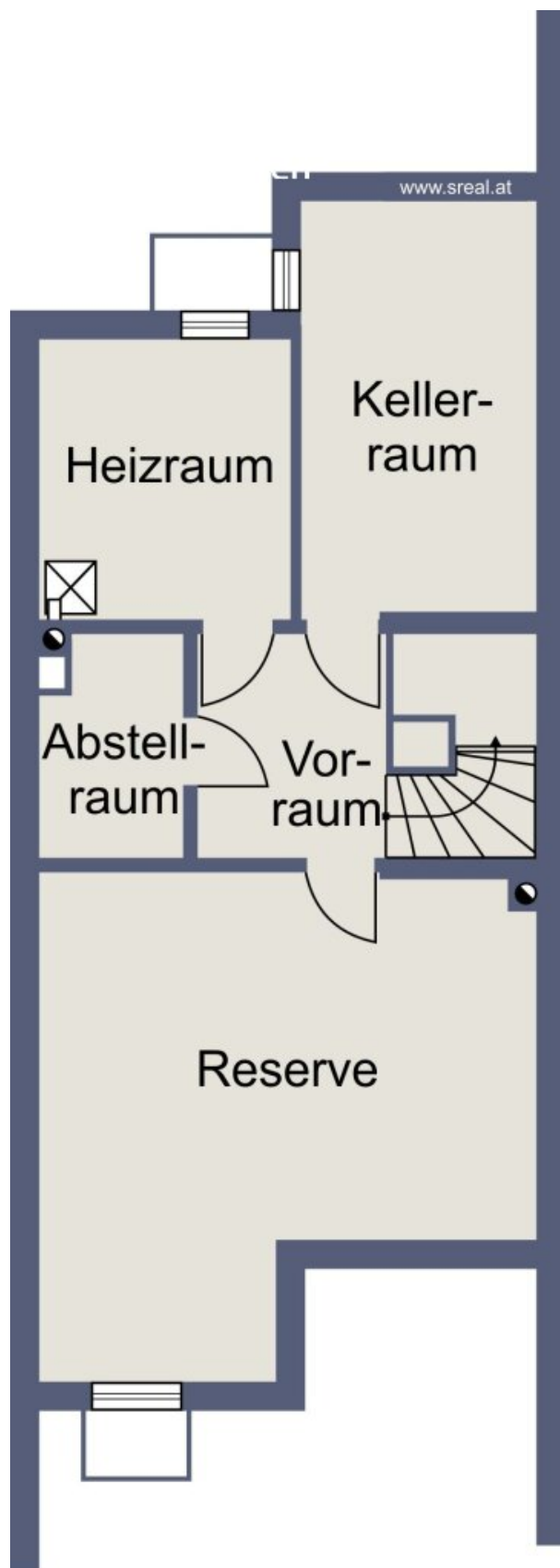


Skizze Obergeschoss





Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

**Eigentum statt teurer Miete** macht bei diesem tollen Reihnhaus mit viel Platz aufgrund der sehr günstigen Betriebskosten die Entscheidung leicht.

**Nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt !**

Sie suchen eine **passende, gepflegte Immobilie** mit **ausreichend Platz** für Ihre Familie? Dann wird dieses im Jahr 1984 erstmal bezogene Mittelreihnhaus mit ca.130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca.58 m<sup>2</sup> Keller und ca.43 m<sup>2</sup> Garten inklusive Terrasse allen Ansprüchen gerecht werden.

Die **seltene Gelegenheit** mit großzügigem Raumangebot bietet perfekte Nutzungsmöglichkeiten.

**Hard Facts: 5 Zimmer + 1 DG Zimmer, funktionelle Küche, 2 separate Toiletten, Bad mit Badewanne, voll unterkellert - Wirtschaftsraum, Hobbyraum, Terrasse mit Beschattung und Garten im EG!**

**EG:**

- Eingangsbereich mit WC, Waschraum und Abstellraum
- Vorraum mit ausreichend Platz für Schränke und genügend Stauraum
- funktionelle Küche mit Einbaugeräten älteren Baujahrs
- Großzügiges Wohnzimmer ca. 27 m<sup>2</sup> groß mit Ausgang in den gemütlichen Garten mit Terrasse

**1. Stock:**

- Badezimmer mit Badewanne, separate Toilette
- 4 Zimmer - 3 Schlafzimmer jeweils ca. 13 m<sup>2</sup>, zwei ca. 12 m<sup>2</sup> und ein Kabinett mit ca. 9 m<sup>2</sup>



- kleiner Balkon

**DG:**

- Zimmer ca. 16 m<sup>2</sup>
- Dachbodenzimmer
- Dachterrasse ca. 10,5 m<sup>2</sup> mit schönem Fernblick

Das Reihenhaus präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand und wird voll möbliert übergeben.

Highlight sind die sehr günstigen Betriebskosten, jeder Eigentümer der Anlage ist für die Instandhaltung seines Hauses selbst verantwortlich.

Die Eigentümer haben im Haus ca. 2016 bereits Türen und alle Fenster (ausgenommen Dachbodenfenster) mit Josko 3 fach verglasten Markenfenstern mit Außenrollos getauscht.

Eine Fassadenreinigung wurde im Jahr 2005 durchgeführt.

Geheizt wird mittels einem 2002 neu installierten Vaillant Gas Brennwert Gerät mit soeben erfolgter neuer Wartung.

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung** ist empfohlen bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Sonderkondition hierfür beträgt 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

**Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere

Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3137870?accessKey=691d>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.