

**Neuer Preis !! Feines Einfamilienhaus in Gänserndorf -
Stadt!**



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4217

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1921
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	137,00 m ²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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

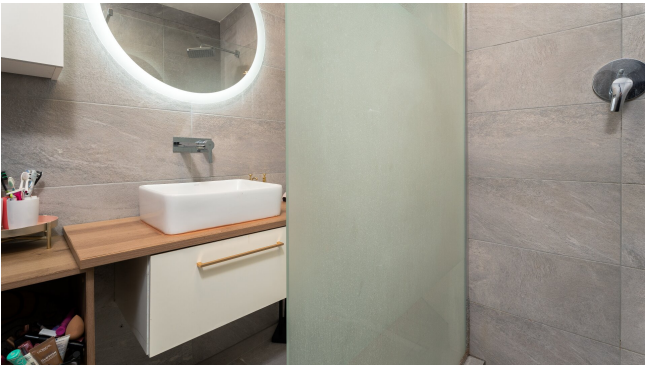
H +43 664 7505 17 72

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













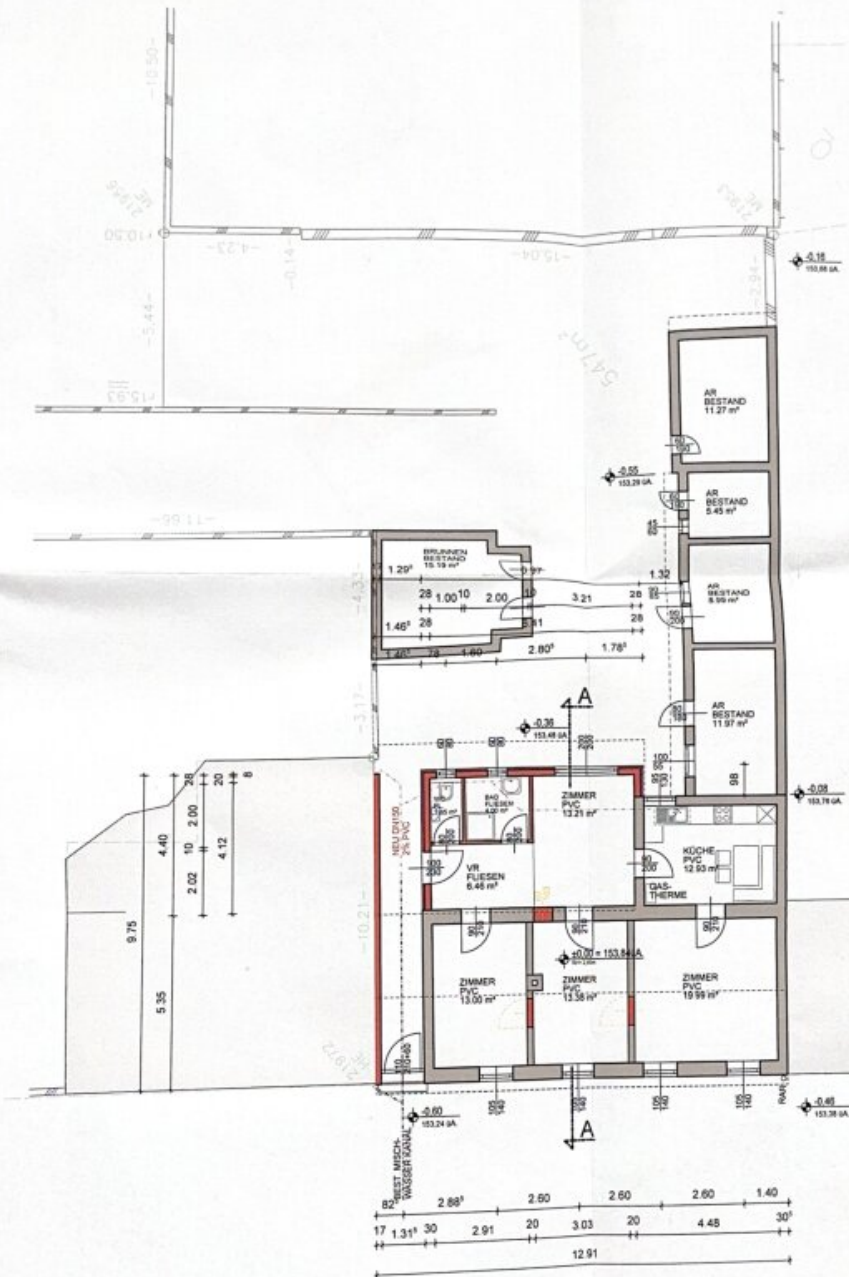




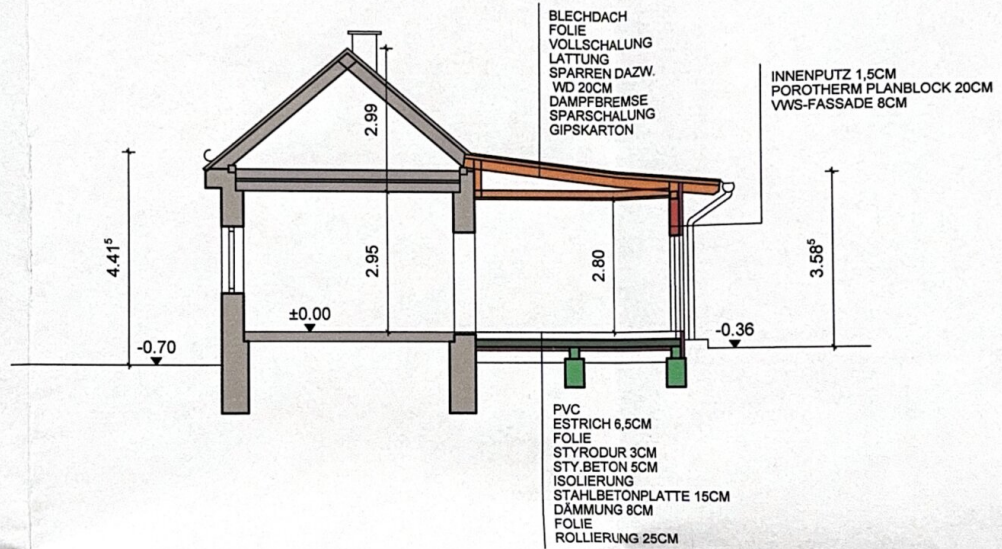




ERDGESCHOSS



SCHNITT A-A



LAGEPLAN 1:500

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit ca. **85 m² Wohnnutzfläche**
- **Vorzimmer** mit offenem **Esszimmer** (Zimmer 4 lt. Plan), **WC separat**, **Badezimmer** mit **Dusche**, **hochwertige Küche**, **Wohnzimmer**, **2 Schlafzimmer**.
- **Grundstücksfläche: 788 m²**
- **Flächenwidmung: BW - 2WE, 60 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse 1,2**
- **Einzelgarage vorhanden**
- **Beheizung: Gas – Fußbodenheizung**
- **Massivbauweise**
- **Terrasse vom Essbereich aus begehbar**
- **Video in den Anhängen**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde vermutlich **1922** erstmals erbaut; **2022** erfolgte ein Zubau und eine Sanierung. Es ist einiges gemacht worden, ein paar Kleinigkeiten sind jedoch noch zu erledigen.

Die Liegenschaft ist über eine ruhige Seitengasse in **Gänserndorf Stadt** zu begehen. Die **Eingangstür** führt über einen **Gang**, der in den **Garten**, aber auch zum **Haus** führt. Rechterhand geht es in das großzügige **Vorzimmer/Esszimmer**; der Gang führt links zum separaten **WC** und zum **Badezimmer mit Dusche**. Rechterhand erschließen sich **zwei Schlafzimmer**; neben dem Essbereich geht es in die **hochwertige Küche**, die weiter in das **Wohnzimmer** führt.

Garten & Außenbereich

Der **Garten** lässt sich durch den Gang des Hauses, die **Hebeschiebetür des Esszimmers** oder neben der **Garage** erreichen. Die Form des Grundstückes ist etwas speziell — siehe **Luftbilder**. Eine sehr besondere Liegenschaft. Durch die **Einfahrt bei der Garage** könnte über ein weiteres Haus nachgedacht werden; im hinteren Bereich wäre ein **zusätzliches Haus** planbar. Die Flächenwidmung ist **Bauland-Wohngebiet** und die Bebauungsdichte liegt bei **60 %**.

Technik, Heizung

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme**, gesteuert mittels **Fußbodenheizung**. Ein **Kaminzug** in einem Zimmer ist vorhanden – ideal für einen zukünftigen **Brennofen**.

Betriebskosten:

Gas: rund **€120** monatlich

Strom: **€120** monatlich

Gemeindekosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr): ca. **€232 / Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Gänserndorf gibt es mehrere Kindergärten.
- **Volksschule Gänserndorf:** Die Volksschule ist ca. 1,5 km entfernt.
- **Mittelschule Gänserndorf:** Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Landeskrlinikum Mistelbach-Gänserndorf:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.
- **Praktische Ärzte und Fachärzte:** Die ärztliche Versorgung in Gänserndorf ist gewährleistet.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

- **BILLA:** Filiale in Hauptstraße 15, Gänserndorf
- **HOFER:** Filiale in Protteser Straße 51, Gänserndorf
- **INTERSPAR:** Filiale in Bodenzeile 3, Gänserndorf

- **LIDL:** Filiale in Neusiedler Straße 7, Gänserndorf

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto, mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 521:** Verbindet Gänserndorf mit Strasshof, Deutsch-Wagram und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 524:** Verbindet Gänserndorf mit Gänserndorf Süd und Straßhof.
- **Linie 526:** Verbindet Gänserndorf mit Angern an der March
- **Linie 528:** Verbindet Gänserndorf mit Weikendorf und Markthof
- **Linie 531:** Verbindet Gänserndorf mit Wolkersdorf.
- **Linie 534:** Verbindet Gänserndorf mit Zistersdorf
- **Linie 535:** Verbindet Gänserndorf mit Schönkirchen, Kollnbrunn und Mistelbach
- **Linie 536:** Verbindet Gänserndorf mit Spannberg und Dürnkrut
- **Linie 537:** Verbindet Gänserndorf mit Ebenthal und Dürnkrut
- **Linie 545:** Verbindet Gänserndorf mit Orth/Dinau
- **Linie 546:** Verbindet Gänserndorf mit Lassees und Stopfenreuth

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B8 (Angerer Straße)** und **L11** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Gänserndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem gibt es ein Regionalbad, das überregionale Bedeutung hat.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap