

**Moderne Traum-Doppelhaushälfte in Gänserndorf - für  
ANLEGER- Jetzt zugreifen!**



Hausansicht

**Objektnummer: 7939/2300159667**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	60,27 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,81 €
<b>Heizkosten:</b>	20,83 €
<b>USt.:</b>	21,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

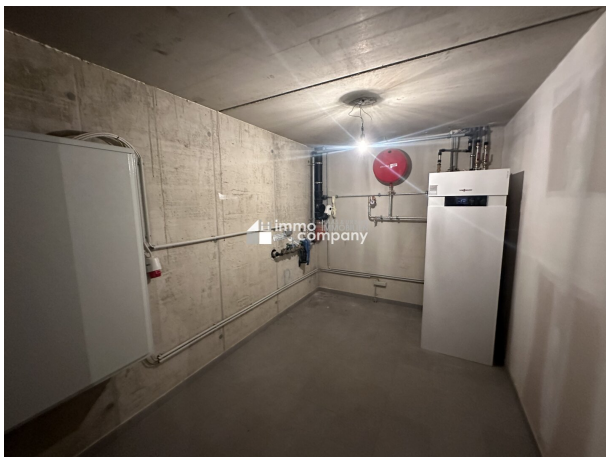
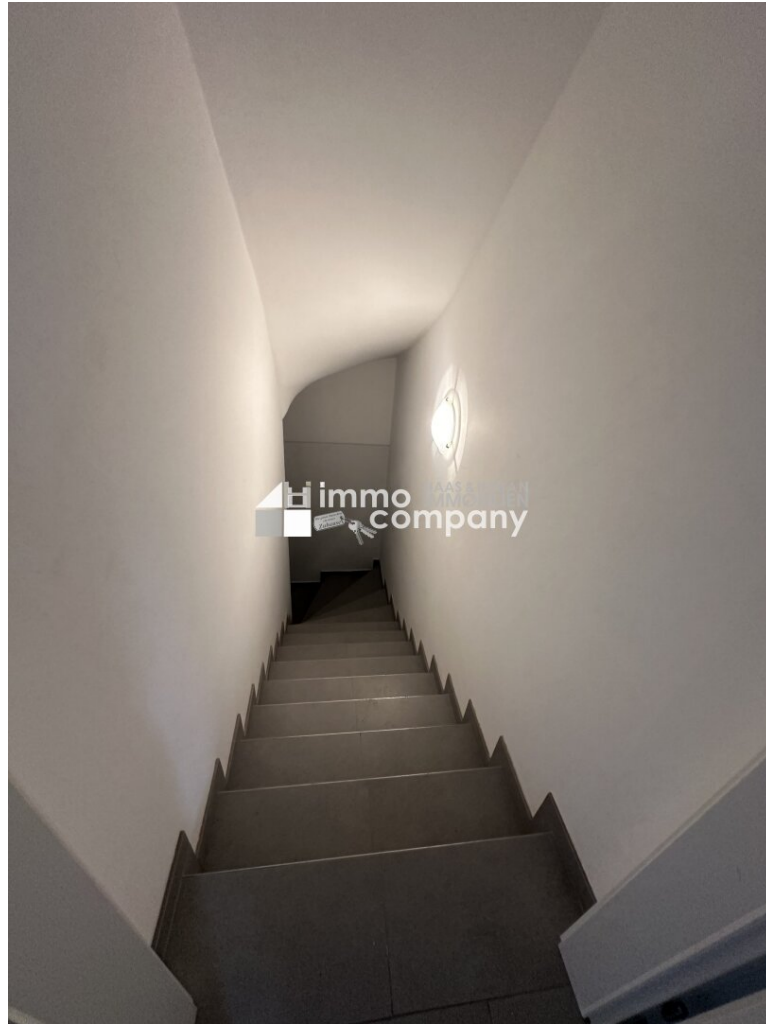


**Gabriele Glombitza**











**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

ANLEGER! Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen ein modernes und komfortables Wohnen ermöglicht. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf 86,83m<sup>2</sup> puren Wohnkomfort und ist ideal für Paare, kleine Familien oder Singles geeignet. Der Kaufpreis von 359.000,00 € macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel in der Region.

Das Haus besticht nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung mit folgender Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum (Zugang Keller)
- heller und offener Wohn- und Essbereich (Zugang Terrasse und Garten)
- WC

Obergeschoss:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Fenster

Keller:

- Technikraum
- gr. Raum

Durch die großen Fensterfronten strömt viel natürliches Licht in den Raum und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosfera. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen oder einfach nur entspannen.

Die offene Küche lässt keine Wünsche offen. Von der Küche aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, wo Sie in den warmen Monaten die Sonne genießen können. Der Garten bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ist ein idealer Ort zum Entspannen und Spielen.

Auf der oberen Etage befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für individuelles Wohnen bieten. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen wohltuende Entspannung nach einem langen Tag. Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus für eine angenehme Wärme sorgt.

Das Haus verfügt außerdem über zwei Stellplätze direkt vor der Tür, sodass Sie Ihr Auto immer bequem parken können. Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung. Auch an praktischen Details wurde hier gedacht, so gibt es zwei separate WCs im Haus.

Die Lage dieser Immobilie ist perfekt für Familien. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten und eine Schule, sodass Ihre Kinder einen kurzen Schulweg haben. Auch ein Supermarkt ist in wenigen Gehminuten zu erreichen, sodass Sie für den täglichen Bedarf nicht weit fahren müssen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil der Gemeinde Gänserndorf!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m



**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap