

Belagfertiges Haus mit viel Platz und traumhafter Terrasse!



Objektnummer: 7450

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2212 Großengersdorf
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	266,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 3% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772





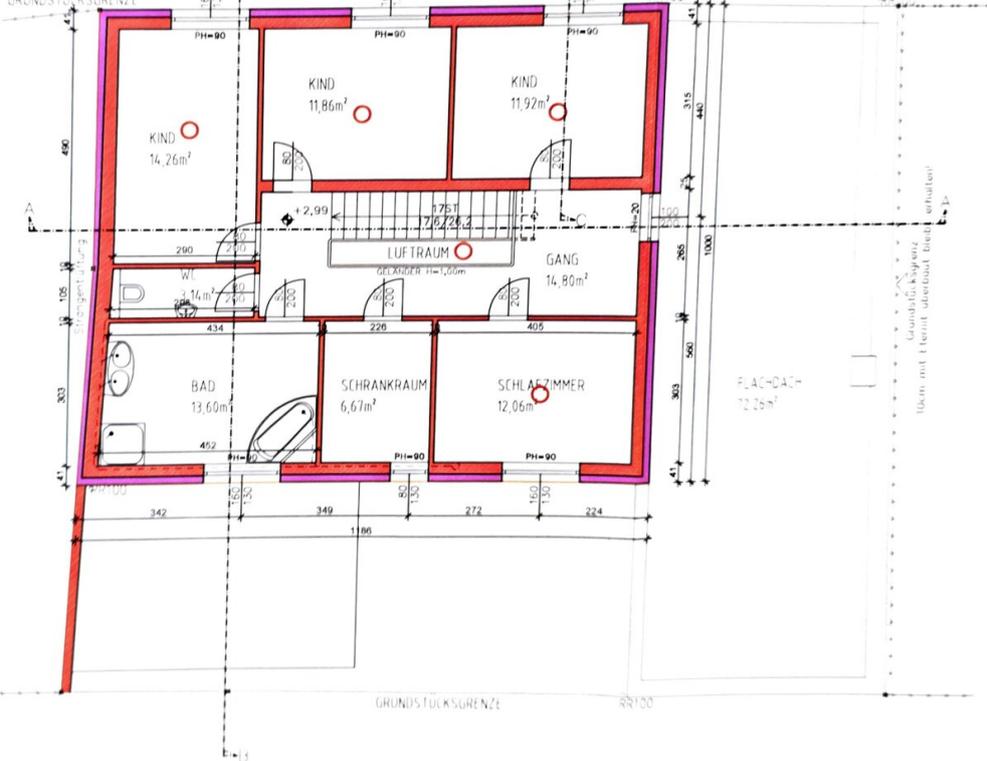




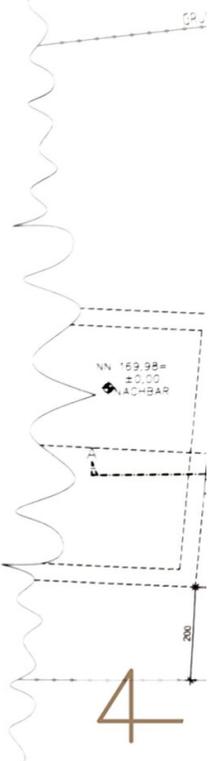


OBERGESCHOSS

GRUNDSTÜCKSGRENZE



ERDGESCHOSS



4

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses neu errichtete Mehrfamilienhaus** steht auf einem **247m² großen Grundstück!**
- Massivbauweise, Baujahr 2020
- **Erdgeschoß mit rund 124m²** - großer Vorraum, Küche, Wohn.-Essbereich mit offenen Kamin, Schlafzimmer, Badezimmer, getrenntes WC, große Terrasse, Schlafzimmer, Technikraum, Garage
- **Obergeschoß mit rund 88m²** - Badezimmer mit Wanne und Dusche, getrenntes WC, 3 Kinderschlafzimmer, Schrankraum
- Garage mit elektrischen Tor
- Heizung und Warmwasseraufbereitung - Luftwärmepumpe wird noch fertiggestellt!

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses **im Jahr 2020 errichtete Mehrfamilienhaus wird Belagfertig verkauft, es** befindet sich in **ruhiger Wohnlage** in der Marktgemeinde Großengersdorf.

Im **Erdgeschoss** finden Sie einen großen Vorraum, die Küchenbereich und einen großen Wohn.-Essbereich mit Terrassenausgang. Ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie getrennten WC sowie eine weitere Küche und der Heizraum.

Im **Obergeschoß** finden Sie noch drei weitere Zimmern mit rund 11m², 11m² und 12m² sowie ein Schrankraum mit rund 6m². Ein zusätzliches Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein getrenntes WC mit Waschmaschinenanschluss.

Das Haus wird Belagsfertig übergeben. Die Fertigstellungsanzeige muss vom Käufer durchgeführt werden.

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergarten und Schule:** In Großengersdorf gibt es einen Kindergarten sowie eine Volksschule, die eine wohnortnahe Bildung für die jüngsten Einwohner sicherstellen.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** In der Gemeinde sind Allgemeinmediziner ansässig, die die medizinische Grundversorgung gewährleisten.
- **Nächstenhilfe Großengersdorf:** Ein lokaler Verein bietet Unterstützung und soziale Dienste für die Gemeindebewohner an.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorger:** In Großengersdorf gibt es lokale Betriebe und Ab-Hof-Verkäufe, die Produkte des täglichen Bedarfs anbieten. Für ein erweitertes Einkaufsangebot sind die nahegelegenen Städte Wolkersdorf und Deutsch-Wagram mit Supermärkten und Fachgeschäften gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bus:** Die Buslinien 530 und 531 verbinden Großengersdorf mit umliegenden Gemeinden und bieten Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz. Aktuelle Fahrpläne können über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) eingesehen werden.
- **Bahn:** Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bockfließ, etwa 3 km entfernt. Von dort bestehen Verbindungen nach Wien und in andere Regionen.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Die Nähe zur Wiener Außenring Schnellstraße (S1) und zur Nordautobahn (A5) ermöglicht eine rasche Anbindung an Wien und das weitere Umland.
- **Fahrzeit nach Wien:** Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit mit dem Auto nach Wien etwa 30 bis 40 Minuten.

Besonderheiten:

- **Kellergassen:** Großengersdorf verfügt über zwei historische Kellergassen, die zu den längsten im Weinviertel zählen und ein beliebtes Ziel für Weinliebhaber und Touristen sind.
- **Dorfmuseum:** Das Museum für Dorfkultur bietet Einblicke in das ländliche Leben vergangener Zeiten und beherbergt zahlreiche Exponate aus Landwirtschaft und Handwerk.

Großengersdorf verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zur Großstadt Wien und bietet eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner.

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!

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.