

**Moderne EIGENTUMSWOHNUNGEN oder  
ANLEGERWOHNUNG - RUHE LAGE - GÄNSERNDORF  
SÜD**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300160683**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	222.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,96 €
<b>Heizkosten:</b>	57,82 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	51,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



**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.



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

## Objektbeschreibung

### EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN – GÄNSERNDORF SÜD - ERSTBEZUG

Zum Verkauf gelangt eine Eigentumswohnung in schöner, Ruhe Lage in Gänserndorf Süd. Das moderne Gebäude, verfügt über einen Aufzug, welcher alle Geschosse und den Keller verbindet. Somit sind alle Wohnungen barrierefrei. Die Wohnung ist energieeffizient ausgestattet mit einer Fußbodenheizung in Form einer Wasser Wärmepumpe.

Die Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> bietet Platz für Familien, Paare und ist auch als Anlegerwohnung sehr gut geeignet. Zur Wohnung gehört auch ein großes Kellerabteil. Die Wohnung hat einen Balkon, um den zukünftigen Bewohnern Lebensraum zu verschaffen.

Die Wohnung wird Schlüsselfertig übergeben. Ebenso wird ein Autoabstellplatz zu jeder Wohnung verkauft.

#### Eckdaten

**Wohnfläche: 72,09 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung befindet sich im 1 Stock und besteht aus einem Abstellraum, einem Bad mit Wanne und Fenster, WC extra, einem großzügigen Wohn- Essbereich mit ca. 26 m<sup>2</sup> und zwei Schlafzimmer. Über den Essbereich gelangt man auf den ca. 6,56 m<sup>2</sup> großen Balkon.

**Verkaufspreis € 222.000 exkl. Parkplatz**

#### *Fazit:*

Die kompakten, durchdachten Wohnflächen und die hochwertige Ausstattung bilden die Grundlage für ein sicheres und langfristiges Investment mit Wertsteigerungspotential! Dieses Projekt der Spitzenklasse vereint alle maßgeblichen Kriterien und ist für Anleger wie auch für Eigennutzer gleichermaßen attraktiv.

Verkehrsanbindungen:

Verbindung Wien durch A23 – S2 B8. Gute öffentliche Verkehrsanbindungen dank der S-Bahn in Strasshof. Durch diese ist man in 15 min in Wien Leopoldau/U1 Station. Mit dem Auto erreicht man Gänserndorf in 5 Minuten. Gänserndorf bietet zahlreiche Schulen, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und Caféhäuser.

Für alle weiteren Fragen und einen persönlichen Besichtigungstermin 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 <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap