

## **3-Zimmer-Eigentumswohnung in Gänserndorf mit Loggia, Aufzug und Parkplatz!!**



Schlafzimmer 1

**Objektnummer: 7632**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	69,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,62 €
<b>Heizkosten:</b>	100,27 €
<b>USt.:</b>	34,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Stromkosten sind nicht in der Vorschreibung enthalten.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



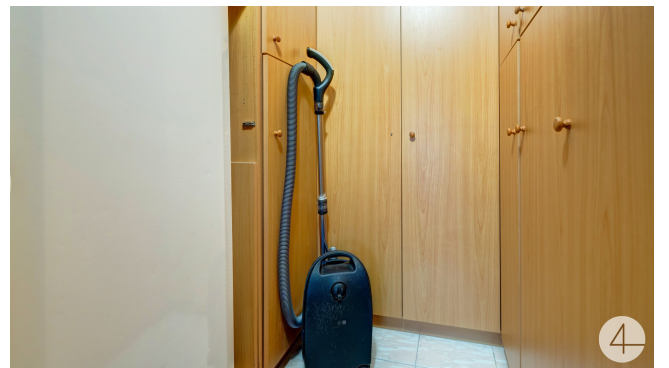










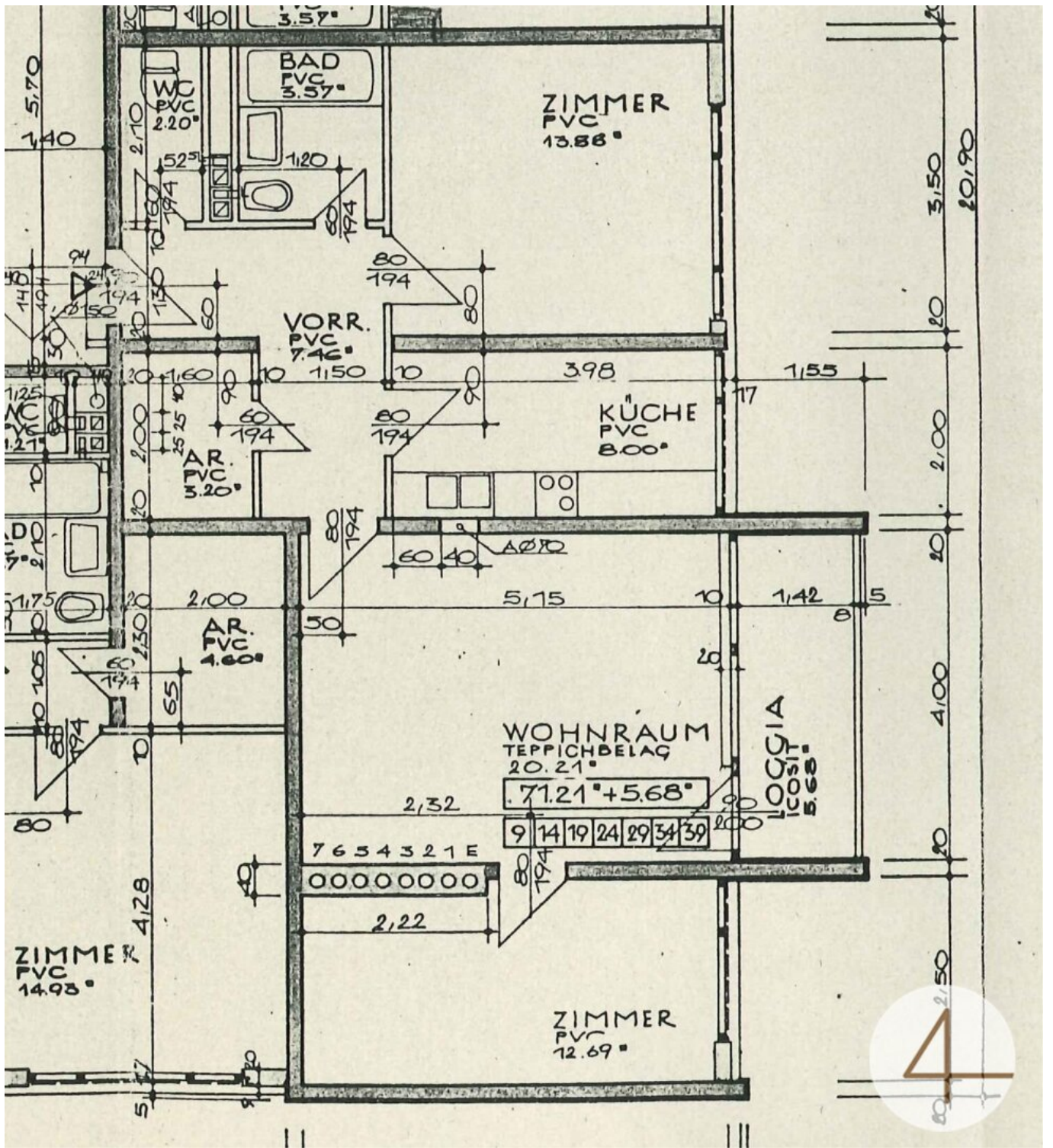












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einer gepflegten Wohnanlage in Gänserndorf. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit Aufzug und bietet eine Wohnfläche, die Komfort und Funktionalität ideal verbindet. Mit einer Loggia, einem zugeordneten Parkplatz und einem Kellerabteil erfüllt diese Immobilie alle Ansprüche an ein komfortables Wohnen in einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Lage.

## Details zur Wohnung:

- Zimmeranzahl: 3
- Loggia: Vorhanden, mit ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen der frischen Luft
- Nutzfläche: 69,90 m<sup>2</sup>
- Privatparkplatz: Zugewiesener Stellplatz direkt vor dem Gebäude
- Kellerabteil: Separates Abteil für zusätzlichen Stauraum
- Stockwerk: Mittlere Etage, bequem mit dem Aufzug erreichbar

## Ausstattung und Besonderheiten:

- Helle Wohnräume: Die Wohnung ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und bietet ein freundliches, einladendes Ambiente.
- Küche: Die Küche ist mit einem Essbereich ausgestattet.
- Badezimmer: Bad mit Badewanne und zusätzlichem Waschmaschinenanschluss.



- Heizung: Zentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung sorgt.
- Zugeordneter Parkplatz (nicht Zubehör und auch nicht Wohnungseigentum, es handelt sich um eine Abmachung zwischen den Wohnungseigentümern)

### **Bildungseinrichtungen in Gänserndorf:**

- **Kindergärten:** Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, die eine wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter gewährleisten.
- **Volksschulen:** Gänserndorf bietet mehrere Volksschulen, die eine umfassende Grundschulausbildung für die jüngsten Einwohner sicherstellen.
- **Mittelschulen und Gymnasien:** Für weiterführende Bildung stehen sowohl Mittelschulen als auch Gymnasien zur Verfügung, die eine breite Palette an Bildungsmöglichkeiten bieten.
- **Berufsbildende Schulen:** Die Stadt beherbergt berufsbildende höhere Schulen, die spezialisierte Ausbildungen in verschiedenen Fachrichtungen anbieten.
- **Musikschule:** Eine Musikschule fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

### **Gesundheitsversorgung in Gänserndorf:**

- **Allgemeinmedizinische Praxen:** Zahlreiche Allgemeinmediziner bieten eine umfassende medizinische Grundversorgung.
- **Fachärzte:** Ein breites Spektrum an Fachärzten, darunter Zahnärzte, Augenärzte und Orthopäden, steht den Bewohnern zur Verfügung.
- **Krankenhaus Gänserndorf:** Das lokale Krankenhaus bietet stationäre und ambulante Behandlungen in verschiedenen medizinischen Fachbereichen.

- **Apotheken:** Mehrere Apotheken gewährleisten die Versorgung mit Medikamenten und bieten pharmazeutische Beratung.

### **Einkaufsmöglichkeiten in Gänserndorf:**

- **Supermärkte und Fachgeschäfte:** Die Stadt verfügt über diverse Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.
- **Wochenmarkt:** Regelmäßig stattfindende Märkte bieten frische, lokale Produkte und fördern den direkten Austausch zwischen Erzeugern und Verbrauchern.
- **Einkaufszentrum:** Ein modernes Einkaufszentrum beherbergt zahlreiche Geschäfte, Boutiquen und Gastronomiebetriebe.

### **Öffentliche Verkehrsmittel in Gänserndorf:**

- **Bahnverbindungen:**
  - **S-Bahn Linie S1:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Wien und weiteren umliegenden Gemeinden. Den aktuellen Fahrplan können Sie auf der Website der ÖBB unter der Rubrik "Fahrplanbilder" abrufen.
  
- **Busverbindungen:**
  - **Linie 521:** Diese Buslinie verkehrt zwischen Deutsch-Wagram, Strasshof und Gänserndorf. Aktuelle Fahrpläne sind auf der Website des Verkehrsverbundes Ost-Region (VOR) unter "Linienfahrplan" verfügbar.
  - **Linie 525 (Stadtverkehr Gänserndorf):** Diese Linie bedient verschiedene Haltestellen innerhalb von Gänserndorf. Den aktuellen Fahrplan finden Sie ebenfalls auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan".
  - **Linie 535:** Diese Linie verbindet Gänserndorf mit Schönkirchen, Kollnbrunn und



Mistelbach. Der Fahrplan ist auf der VOR-Website unter "Linienfahrplan" abrufbar.

**Auto:**

Gänserndorf liegt etwa 25 Kilometer nordöstlich von Wien. Die Fahrzeit mit dem Auto zur Wiener Stadtgrenze beträgt je nach Verkehrslage etwa 30 bis 40 Minuten.

Diese vielfältige Infrastruktur macht Gänserndorf zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

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.