

**NEU ! Doppelhaushälfte mit modernem Design und  
gemütlichen Garten in Gänserndorf !**



**Objektnummer: 7640**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf











# Objektbeschreibung

## Ausstattung/Highlights

- Erstbezug
- Wohnfläche mit ca.133m<sup>2</sup>
- Kleiner aber feiner Garten mit ca.386m<sup>2</sup> wird bei der Erstellung des Nutzwertgutachtens noch genau ermittelt !
- 1 Autostellplatz
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen inkl. WC, Bad
- Wohnküche mit großer Fensterfront für viel Tageslicht
- Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung
- Schienengeführte Beschattung durch elektrisch gesteuerten Raffstore / Rollläden (in den Haupträumen)
- Niedertemperaturheizung: Wärmepumpe inkl. passiver Bauwerkskühlung im Sommer (optional - bei Luftwärmepumpe)
- Niedrigenergiebauweise
- Massivbauweise

**Preis belagsfertig:** € 455.000€

**Schlüsselfertigpaket:** rund € 29.000 (je nach Ausstattung)

**Dieses Doppelhaus wird erst erst nach Vertragsabschluss errichtet !**

Beim Bau dieses Hauses haben Kunden die Möglichkeit nach dem belagsfertigem Zustand, den Innenraum wie (Böden, Fliesen, Bad, ect.) selbst zu bestimmen.

Bei Hochwertigeren Materialien kann es zu einem Aufpreis kommen.

Die Bauzeit beträgt 8 Monate.

### **Verkehrsanbindungen**

- Bus 494 B zum Bahnhof Gänserndorf Stadt sowie zum Bahnhof Strasshof Silberwald
- Bus 494 zum Bahnhof Deutsch Wagram, Bahnhof Strasshof sowie Bahnhof Gänserndorf
- Schnellbahn Anschluss: Bahnhof Gänserndorf Stadt ca. 4 km entfernt, Bahnhof Strasshof Silberwald ca. 5 km entfernt, Bahnhof Deutsch Wagram ca. 10 km entfernt. Mit der Schnellbahn ist man binnen ca. 25 min an der U1 Leopoldau.

Gänserndorf liegt etwa 20 km nordöstlich von Wien im nördlichen Marchfeld. Mit Wien ist es sowohl durch die Angerner Straße B8 als auch durch die Nordbahn verbunden. Mit dem Auto ist man binnen 20 min an der Wiener Stadtgrenze.

### **Infrastruktur**

Gänserndorf Süd ist eine aufstrebende Gemeinde in Niederösterreich. Gänserndorf Süd ist ein

Ortsteil der Bezirkshauptstadt Gänserndorf. Die Ortschaft verfügt über einen Nahversorger sowie Kindergärten. Mit dem Auto erreicht man binnen 5 min sowohl Gänserndorf Stadt, als auch Strasshof, wo es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten gibt.

## **FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

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.