

## 3 Zimmerwohnung mit Ost-Loggia in Gänserndorf



**Objektnummer: 5354/2021467**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	66,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	437,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Mages**

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

T + 43 664 201 94 93  
H + 43 664 201 94 93





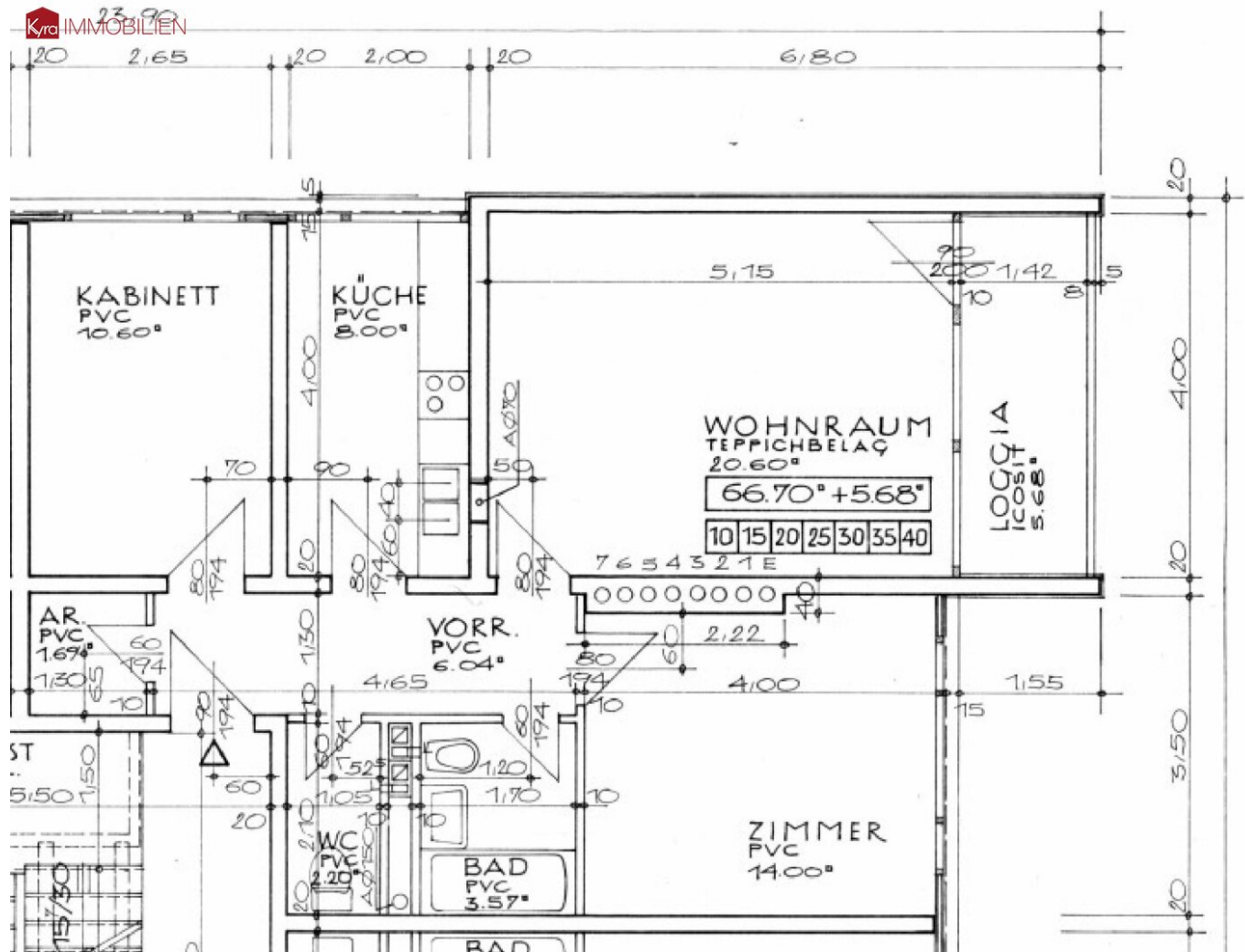












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **1974** errichtete **Wohnung** in **Gänserndorf**.

Die ca. **66 m<sup>2</sup>** große Liegenschaft gliedert sich in:

Vorraum, Abstellraum, **Kinderzimmer**, WC, **Küche (DAN-Einbauküche)**, **Badezimmer (mit Badewanne)**, **Schlafzimmer** und **Wohnzimmer** mit Ausgang auf die **Ost-Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>)**.

Das Objekt befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und wird mit einer **Gaszentralheizung** beheizt. In den **Betriebskosten** sind die **Heiz- und Warmwasserkosten inkludiert**. Ein **Kellerabteil (ca. 3m<sup>2</sup>)** und eine **Autoabstellplatz** sind der Wohnung zugeordnet, eine **Barrierefreiheit** (Lift, usw.) ist gegeben.

Gänserndorf befindet sich ca. 20 km nordöstlich von Wien. Aufgrund der **Schnellbahnstation**, der diversen **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen**, **Kindergärten** und **medizinischer Einrichtungen** kann man von einer **ausgezeichneten Infrastruktur** sprechen.

*Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers, daher sind sie ohne Gewähr und jede Haftung. Bei erfolgreichem Abschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt an.*

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap