

Gänserndorf - Tolle Wohnung im 4. Liftstock



Wohnzimmer

Objektnummer: 7728

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	71,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	174,96 €
Heizkosten:	93,50 €
USt.:	32,46 €
Infos zu Preis:	

Die Stromkosten sind nicht in der Vorschreibung enthalten.

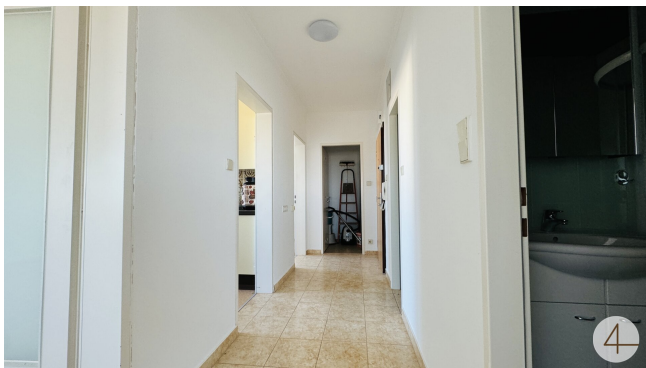
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

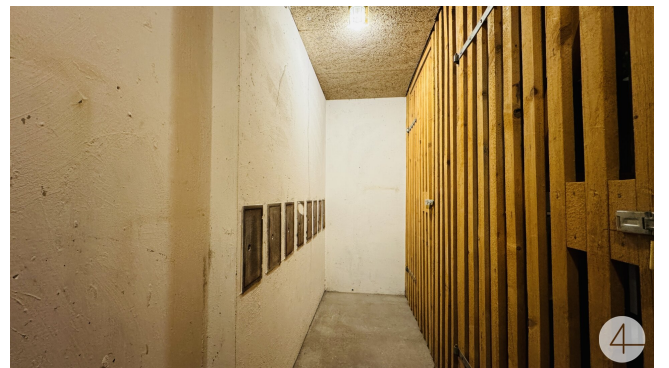


Markus Dassler









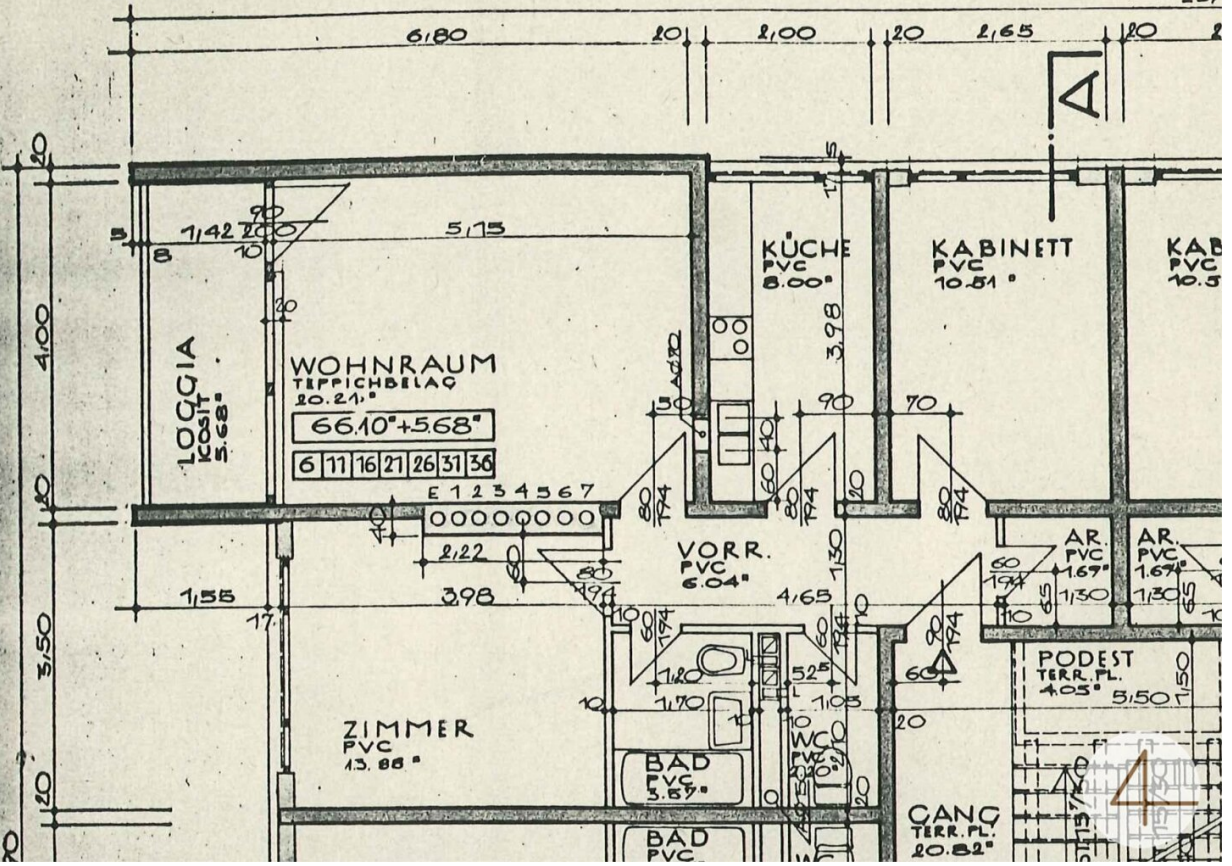






M 1 : 100

23,



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser:

- Gesamtnutzfläche von 71,78m² (inkl. Loggia)
- 4. Liftstock
- bestehend aus zentraler Gang der zu allen Räumlichkeiten führt, 2 Zimmern, 1 Wohnzimmer mit Loggia, 1 Küche, 1 Bad und ein separates WC
- Kellerabteil
- Gepflegtes Wohnhaus
- Verfügbar: ab sofort
- geringe Betriebskosten / Heizkosten
- fairer Preis
- Parkplatz zugeordnet (Abmachung zwischen den Wohnungseigentümern)

Die Beschreibung:

Wohnung:

Wenn Sie das Wohnhaus betreten, treffen Sie durch einen Gang ein durchaus gepflegtes Haus an. Im 4. Liftstock befindet sich dann diese tolle Wohnung. Im zentralen Vorraum angekommen, befindet sich rechterhand ein Abstellraum. Geradeaus geht es in den ersten

Raum der Liegenschaft, linkerhand dieses Raumes befindet sich die gepflegte Küche. Weiter durch den Gang gelangt man in das getrennte WC, und das Bad. Am Ende des Ganges befindet sich das zweite Zimmer und das großzügige Wohnzimmer mit Loggia.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus macht einen sehr gepflegten und ordentlichen Eindruck, die Gemeinschaft hat eine Reparaturrücklage von 135.000,-€ angespart. Somit genug Budget um zu wirtschaften.

Die Kellerabteile und der Keller machen ebenso einen vernünftigen Eindruck.

Beheizung und Warmwasser:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt via Gaszentralheizung.

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.