

PREISREDUZIERT - Bungalow in Gänserndorf mit großzügiger Fläche und Garten, perfekt für Familien



Erdgeschoß - Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/3626

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m ²
Nutzfläche:	269,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	148,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.







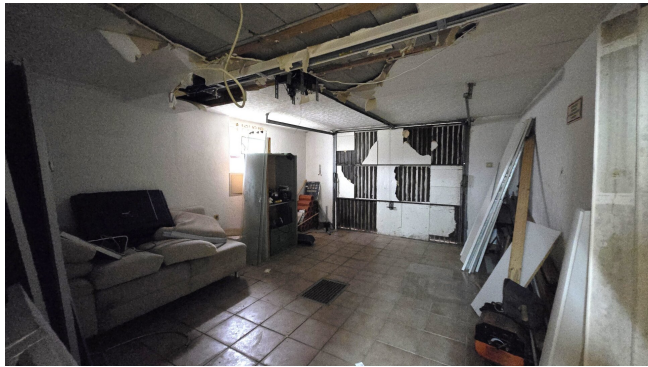




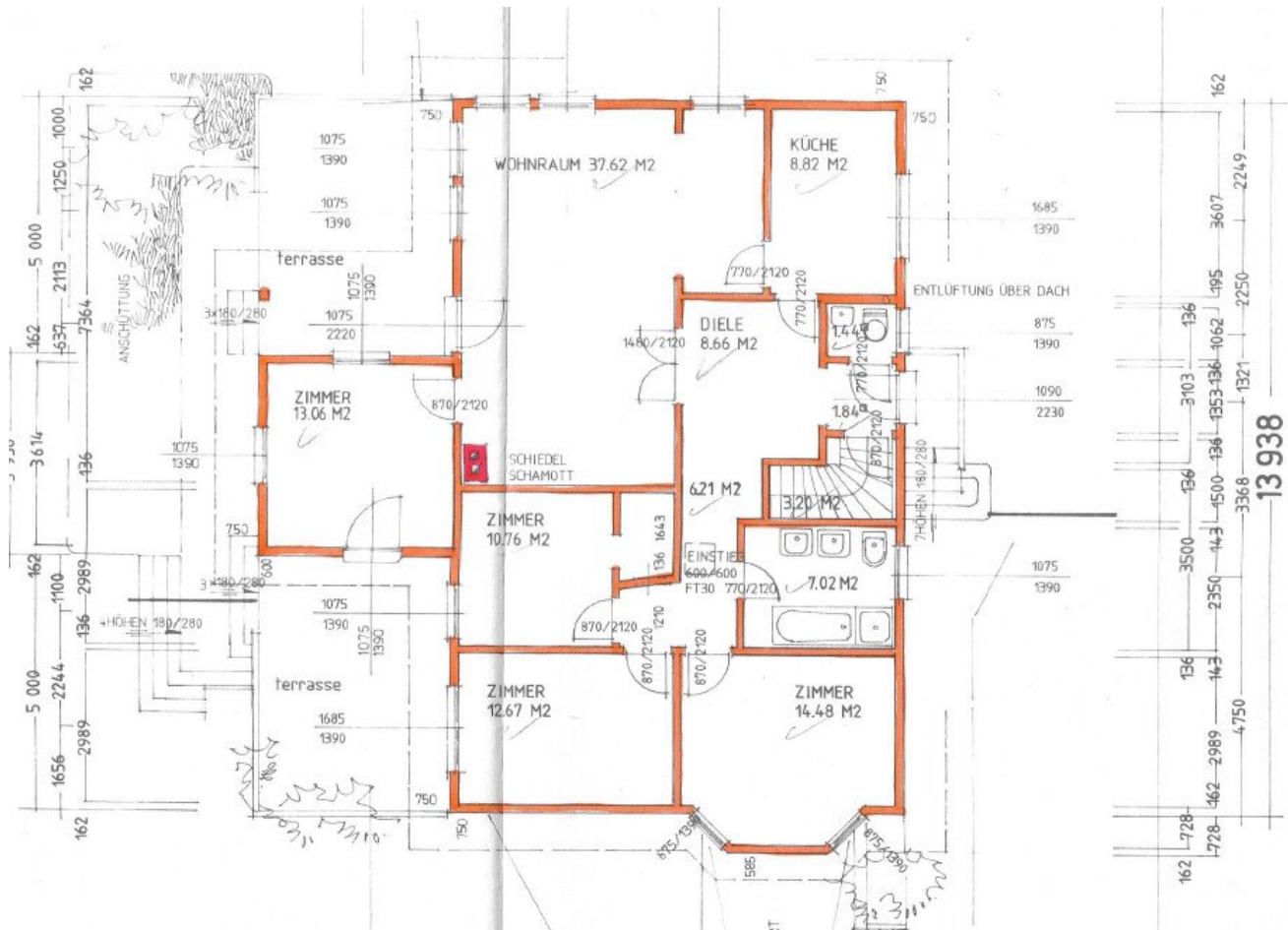


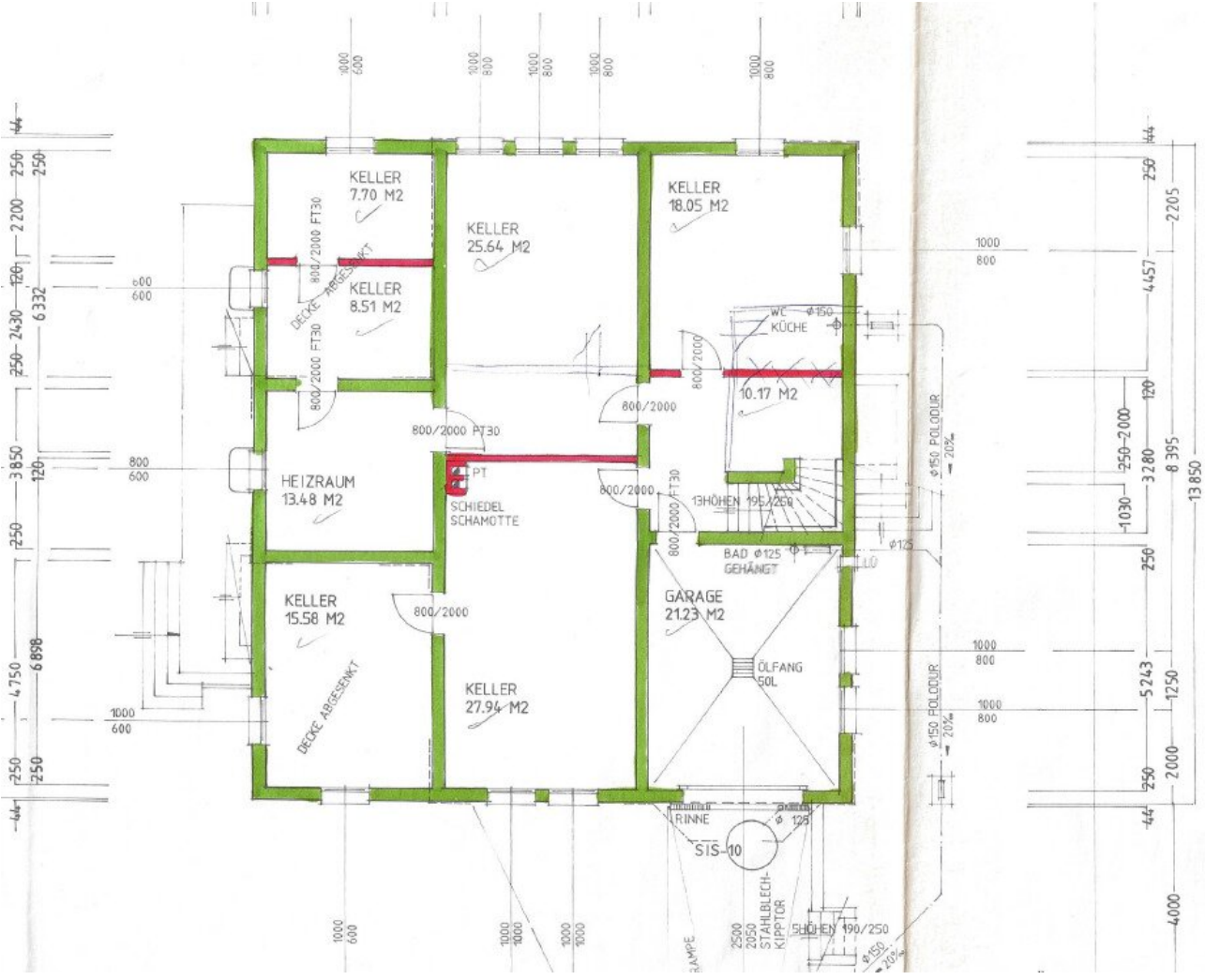












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 121 m² Wohnnutzfläche**

bestehend aus: Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, 4 Zimmer, Wohnzimmer, 2 Terrassen

rund 899 m² Grundstücksfläche

- **Kellergeschoß mit rund 148 m²**
- Baujahr 1988
- **Garage** mit rund 21 m²
- Stromheizung per Heizpaneele
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **teilweise manuelle Außenjalousien**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde um rund **1988 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Gänserndorf-Süd.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Ihnen rechterhand das WC sowie linkerhand der Abgang in den Keller zur Verfügung. Weiters gelangen Sie rechterhand in die Küche sowie geradeaus ins großzügige Wohnzimmer von welchen Sie weiters in ein Schlafzimmer sowie auf die Terrasse kommen. Linkerhand erreichen Sie 3 Räumlichkeiten (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer) sowie ein Bad mit WC.

Der **Keller** bietet auf rund 148 m², verteilt auf Vorraum sowie fünf weiteren Räumen -

genügend Stauraum bzw. Potenzial einen Fitnessraum oder eine Sauna zu integrieren. Zusätzlich steht Ihnen ein Heizraum zur Verfügung.

In der angebauten **Garage** (rund 21 m²) findet bequem ein Kfz seinen sicheren Platz.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung erfolgt per Strom-Heizpaneele. Alternativ kann der Kaminofen im Wohnzimmer benutzt werden.

Das Warmwasser wird per Boiler beheizt.

Verkehrsanbindung:

Gänserndorf -Süd grenzt an die Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze über Deutsch Wagram in etwa 15 Minuten erreichbar, mittels Schnellbahnlinie S1 dauert die Fahrt von/nach "Wien Praterstern" oder "Wien Mitte" rund 30 Minuten.

Infrastruktur:

In der Nähe finden sich Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken und eine Apotheke.

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.