

## **Einfamilienhäuser in Grünruhelage**



**Objektnummer: 20640**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	196,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	133,08 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	2.269,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.799,50 €
<b>Kaltmiete</b>	2.063,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,00 €
<b>USt.:</b>	206,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Eszter Virasztó**

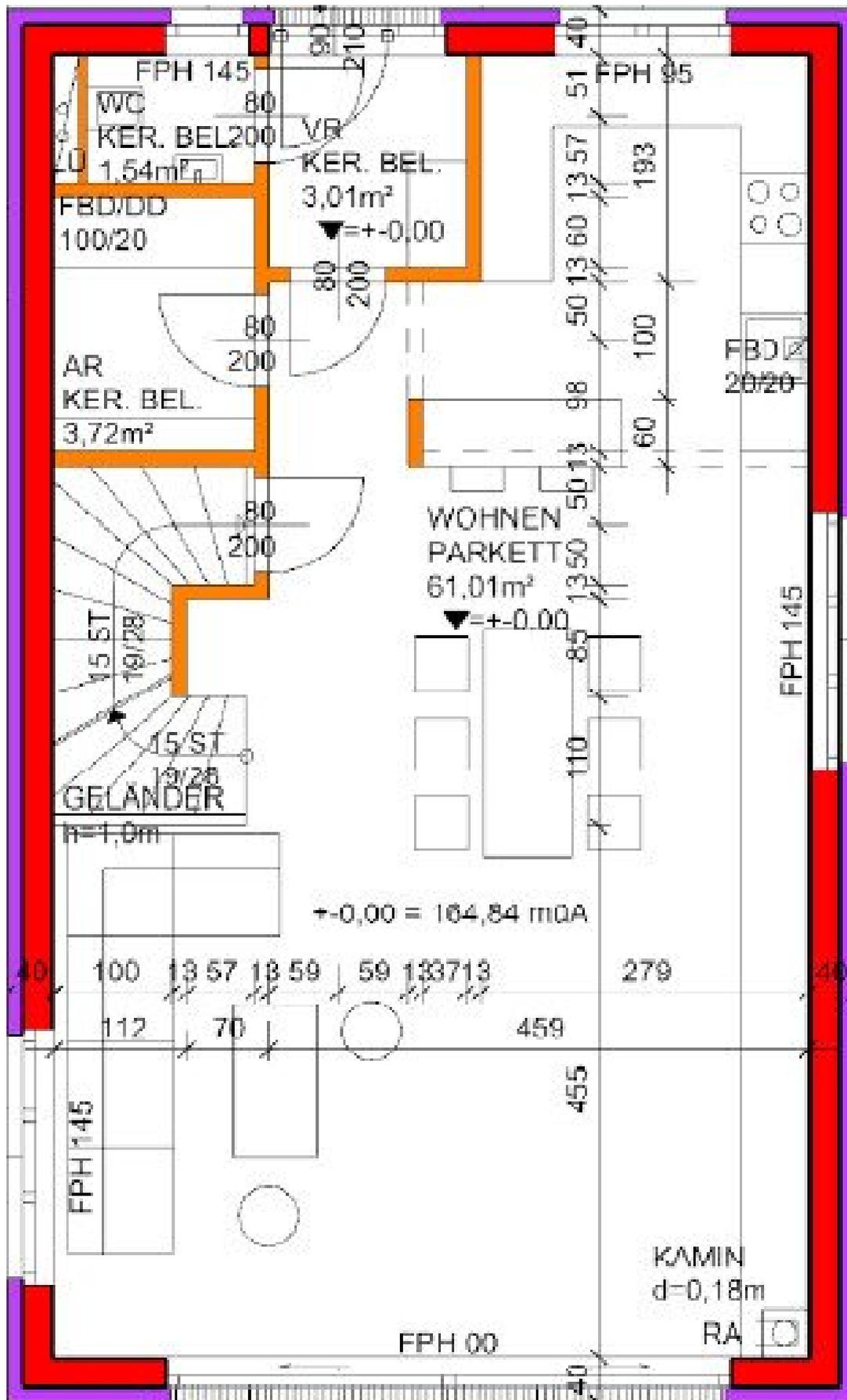
WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien



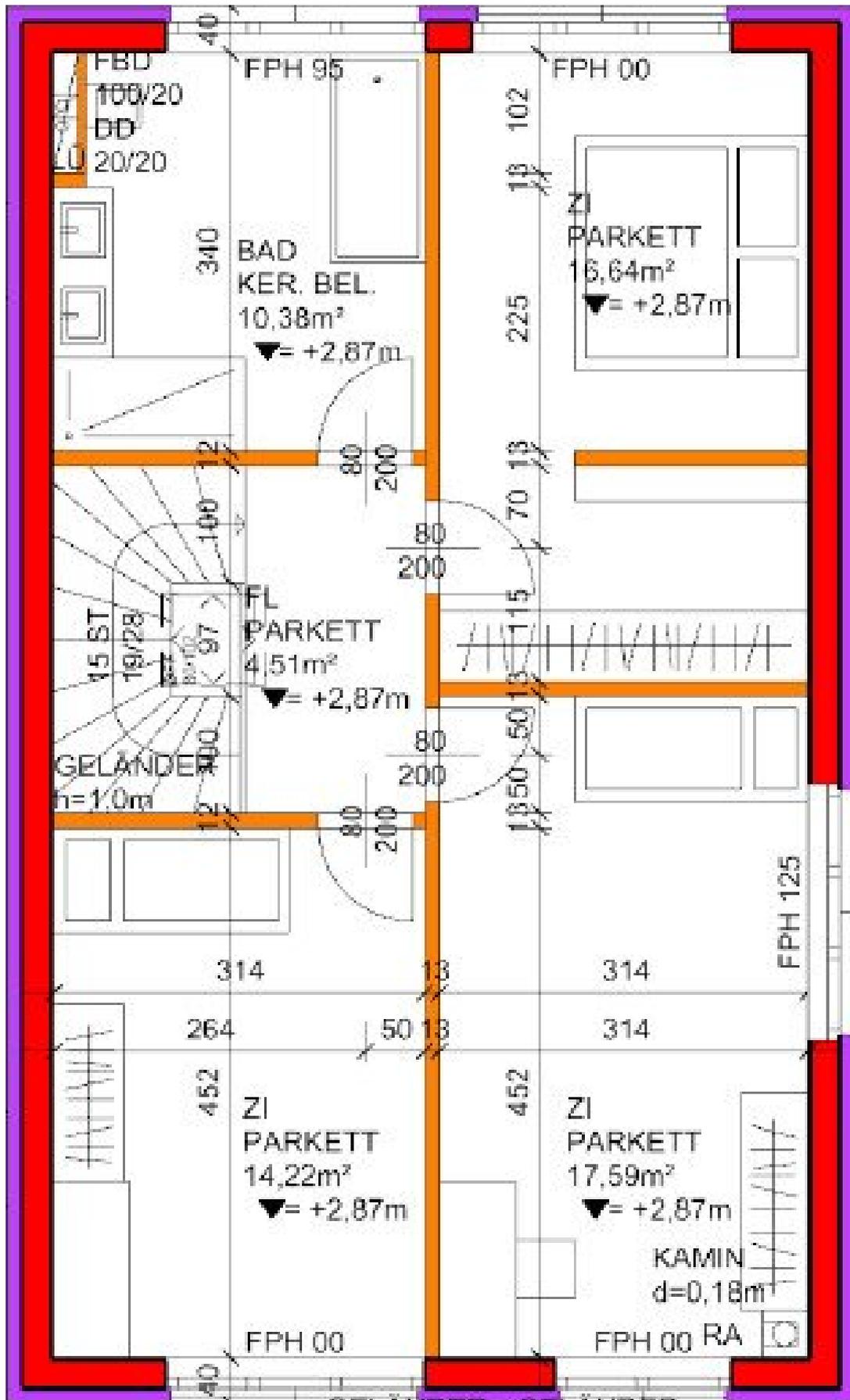












# Objektbeschreibung

## Zum Ort

Gänserndorf hat ca. **11.000 EinwohnerInnen** und liegt **ca. 20 km nordöstlich von Wien**. Gänserndorf verfügt über gute Anbindungen an das öffentliche **Verkehrsnetz**, ist **wirtschaftliches Zentrum** des Marchfelds und wartet mit ausgezeichneten **Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen** auf. Viele Spielplätze und Möglichkeiten zum Laufen, Spazieren und Radfahren in der Natur machen Gänserndorf zu einer lebenswerten Stadt. In den letzten Jahren hat sich die Stadt unter anderem durch die **Sommerszene** und andere **Events** einen Namen gemacht. Gänserndorf hat sich in den letzten Jahrzehnten zur Schul- und **Einkaufsstadt**, aber auch zu einem kulturellen Zentrum entwickelt. Die Stadt ist Ausgangspunkt für Ausflüge in das **Weinviertel** sowie zu den March-Donau-Auen und den **Schlössern** des Marchfeldes. Anfang 2004 wurde Gänserndorf in die Aktion **Stadterneuerung** des Landes Niederösterreich aufgenommen.

## Infrastruktur

2021 ist geplant die Marchfeld **Schnellstraße S8** zu eröffnen, wodurch Gänserndorf noch näher an Wien rückt. Es befinden sich **3 Bushaltestellen** in unmittelbarer Entfernung zu den Häusern. Der **lokale Bahnhof** ist 3 Kilometer entfernt. Nach **Strasshof an der Nordbahn** braucht man etwa 8 Minuten mit dem Auto.

## Zum Haus

In **angenehmer Wohnlage in Gänserndorf-Süd** steht diese **hochwertige Niedrigenergie-Doppelhaushälfte in Ziegelmassiv-Bauweise zum Einziehen bereit**. Das Doppelhaus verfügt über ein **Erdgeschoß**, ein **Obergeschoß** und einen sehr **geräumigen Keller**. **Die Wohnfläche beträgt ca. 133 m<sup>2</sup>, der Keller hat ca. 64 m<sup>2</sup>, die Terrasse ist ca. 22 m<sup>2</sup> groß und die Gartenfläche beträgt ca. 133 m<sup>2</sup>**. Dem Haus sind **zwei KFZ-Abstellplätze** zugeordnet.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich der große **Wohnbereich** mit **Küche, Wohn- und Essbereich** und dem Ausgang zur **Süd-Ost-West ausgerichteten Terrasse** sowie eine **Toilette und ein Abstellraum**. Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, eines davon mit **Schrankraum sowie das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einer Toilette**. Im Keller befindet sich der **Technikraum und weitere Räume**.

Das Haus ist mit **Echtholzparkettböden und Fliesen** in den Nassräumen sowie im Keller

ausgestattet. Für angenehme Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung (Gasheizung)**. Die Fenster verfügen über **elektrisch bedienbare Rollläden**.

Der **Mietvertrag** wird **unbefristet abgeschlossen**.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung und zeigen Ihnen das Haus im Rahmen einer Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap