Sanierungsbedürftiges Ein / Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf

Hausansicht

Objektnummer: 6547/3672

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

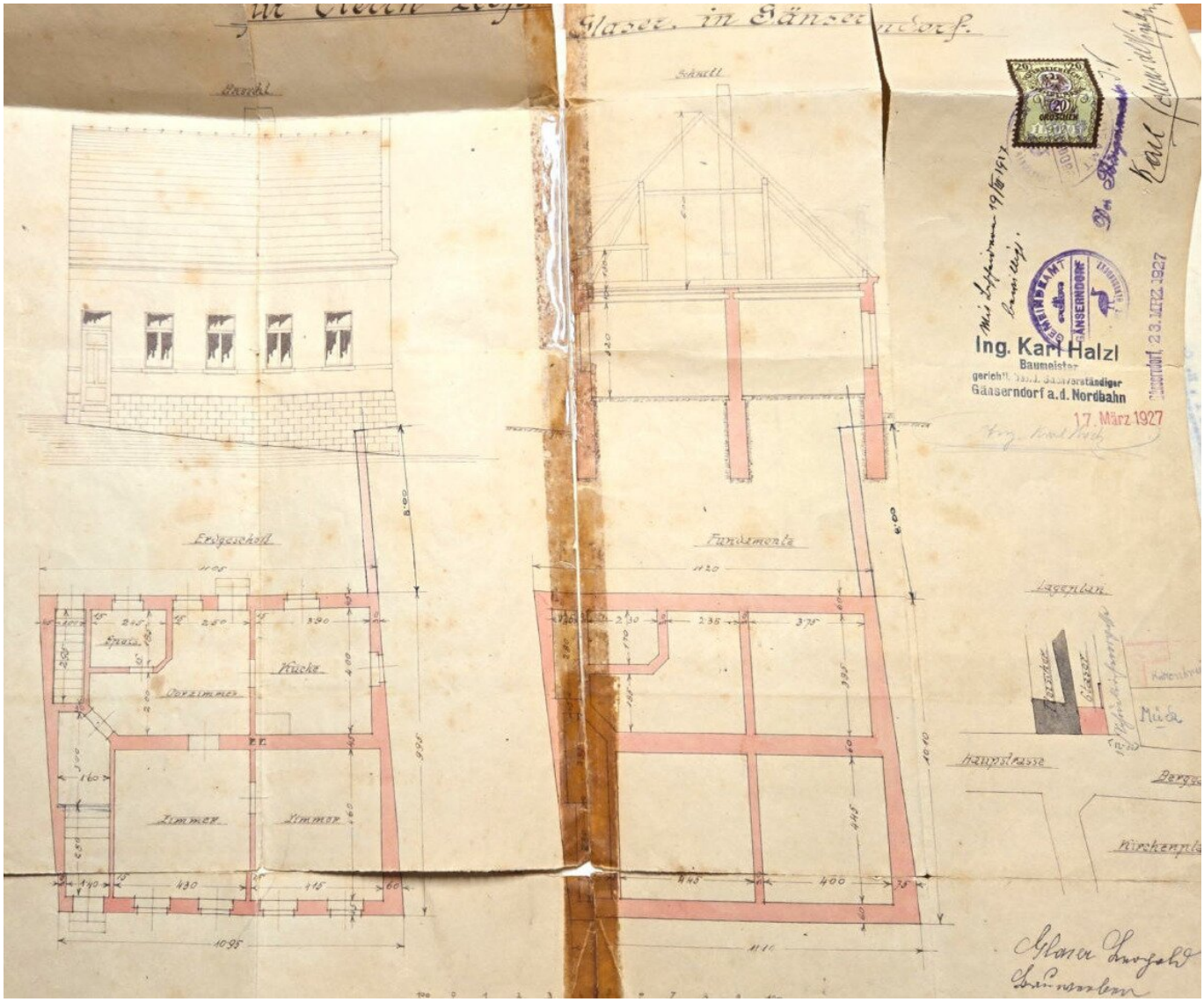
Ihr Ansprechpartner

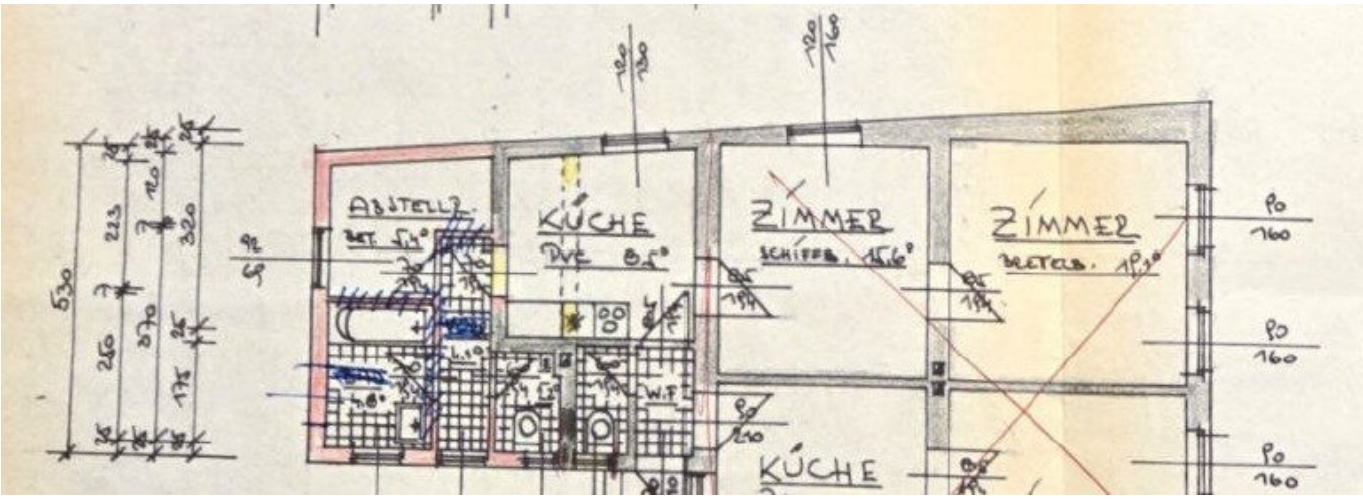
Rene Sezgin

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

H +43 660 406 36 67

Vaillant


Glaser, in Gänserndorf.
Erdgeschoß
Fundamente
Lageplan
Hauptstrasse
Küche
Vorzimmer
Zimmer
Zimmer
Ing. Karl Halzl
Baumeister
gerichtl. Bau- u. Sachverständiger
Gänserndorf a.d. Nordbahn
17. März 1927
Gänserndorf, 23. MRZ. 1927


ABSTELLZ.
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
W.F.

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **sanierungsbedürftiges Ein/Zweifamilienhaus in Kerngebiet von Gänserndorf**

- **Wohneinheit 1 - rund 80 m² (zu sanieren), weitere 25 m² zum ausbauen**

  bestehend aus: Eingangsbereich, Vorraum, WC, Abstellraum - ehemals Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer 2

- **Wohneinheit 2 - rund 55 m² (renoviert)**

  bestehend aus: Vorraum, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Kinderzimmer

  rund 216 m² Grundstücksfläche

- **Flächenwidmung: Bauland Kerngebiet**

- **Bebauung: Bauklasse II / III, geschlossene Bauweise, 80%**

- beide Wohneinheiten haben einen eigenen Eingang

- Gaszentralheizung per Radiatoren in Wohneinheit 2

- Gaskonvektor / Gaszentralheizungen in Wohneinheit 1

- Dachboden hat Ausbaupotenzial

Die ausführliche Beschreibung:

Das Ein/Zweifamilienhaus wurde um rund **1920 gebaut** und befindet sich in **Kerngebiet von Gänserndorf Stadt.**

Im Vorraum von Wohneinheit 1 angekommen, steht Ihnen linkerhand der Abstellraum - ehemals Badezimmer, geradeaus die Küche und rechterhand 2 Zimmer zur Verfügung. Außerdem gelangen Sie vom Vorraum über den Stiegenaufgang in das Obergeschoß. Vom Vorraum des Obergeschoß gelangen Sie in 2 Zimmer sowie einen nicht ausgebauten Raum.

Im Vorraum von Wohneinheit 2 angekommen, steht Ihnen linkerhand ein WC, geradeaus der Zugang zu Küche, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in das Badezimmer.

Abgeschlossen wird diese Liegenschaft mit einem Innenhof, in dem sich ein Weinkeller und ein gemauerter Schuppen befindet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 1 erfolgt per Gaskonvektorheizungen bzw. Warmwasserboiler.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung in Wohneinheit 2 erfolgt per Gaszentralheizung via Radiatoren bzw. Warmwasserboiler.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Das Einkaufszentrum Gänserndorf ist in 5 Minuten erreichbar

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Gänserndorf (rund 10 Gehminuten entfernt) - Wien Hauptbahnhof in rund 45 Minuten

Bahnhof Gänserndorf - Wien Mitte in rund 35 Minuten

Anbindung mit dem Auto:

B8 - Wiener Stadtgrenze (Gewerbepark Stadlau): rund 25 Minuten

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap