

2230 Gänserndorf | Wohnung | Objektnummer: 56785

DG-Maisonette im Zentrum - Nähe Schnellbahn | Garagenstellplatz | Ruhelage | Ankleidezimmer | Wiener Straße und Strasshof an der Nordbahn



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

DG-Maisonette im Zentrum - Nähe Schnellbahn |
Garagenstellplatz | Ruhelage | Ankleidezimmer | Wiener
Straße und Strasshof an der Nordbahn



ruhige Dachgeschoss-Wohnung - Wohnküche - Ankleidezimmer - Tiefgaragenstellplatz - Abstellraum

Ein Grundriss wird in Kürze zur Verfügung gestellt.

Hard-Facts:

Dachgeschossmaisonette (1. und 2 DG)

2 Zimmer mit Wohnküche

Ankleidezimmer (oder 3. Zimmer)

ca. 94m² Wohnfläche

Badezimmer mit Dusche

separates WC

Abstellraum

Garagenstellplatz inkludiert

Kellerabteil (rund 6m²)

Ausrichtung: Ost / West

Umgebung: Wiener Straße, Strasshof an der Nordbahn, Ortszentrum (Nahversorgung, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Sportstätten)

Bezug: nach Rücksprache

Wohnung

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1 - Wohnraum mit Wohnküche, Ankleidezimmer (kleines Schlafzimmer), Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum

Ebene 2 - Hauptschlafzimmer mit abgetrenntem Wohnbereich

Aktuell verfügt die Wohnung über einen Wohnraum mit Wohnküche, ein Schlafzimmer mit abgetrenntem Wohnzimmer und ein großes Ankleidezimmer.

Durch eine Adaptierung könnte das Ankleidezimmer in ein kleines Schlafzimmer bzw Büro umgewandelt werden.

Die Küche verfügt über folgende Ausstattung: Ofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Einbauschränke

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das WC liegt separat.

Durch die Ost-West Ausrichtung besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der Wohnung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehört ein rund 6,30m² großes Kellerabteil.

Im Kaufpreis inkludiert ist ein Tiefgaragenstellplatz.

Umgebung

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitengasse im Zentrum von Gänserndorf. Damit befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Kaffees, Kindergärten, Schulen, Apotheken usw. in unmittelbarer Nachbarschaft.

Rund um Gänserndorf befinden sich zahlreiche grüne Felder und Parks die zur Erholung in der Natur einladen.

Auch die S1 Station Gänserndorf (Schnellbahn) ist in 7 Gehminuten zu erreichen.

Mit dem Auto ist Strasshof in ca 12 Fahrminuten und das Stadtzentrum Wiens in ca 45 Fahrminuten zu erreichen.

Damit bietet die Wohnung eine perfekte Balance zwischen Nähe zur Natur und Stadtleben.

Kosten

Kaufpreis = 299.000 Euro

Betriebskosten = 166,65,- inkl 10% USt

Verwaltungskosten Wohnung = 33,76,- inkl 10% USt

Verwaltungskosten Garage = 18,42,- inkl 20% USt

Rücklage = 116,15,-

Summe monatliche Kosten = 334,98,-

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 94 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 6,24 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	nach Rücksprache
Etage:	2. DG / Maisonettewohnung	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2001
		Ausrichtung:	Ostwesten

Ausstattung

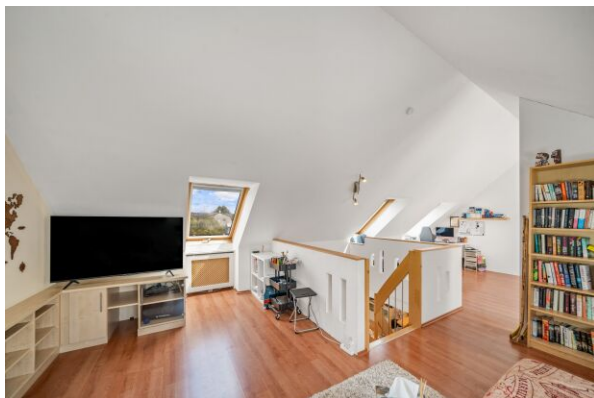
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Gebläsekonvektor (fan coil)	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Fahrradraum
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

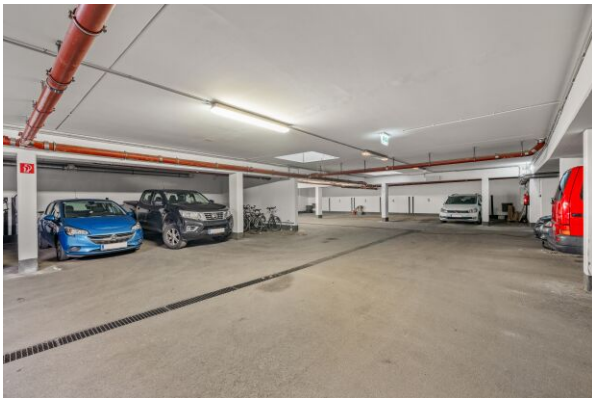
Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Reparaturrücklage:	122.000,00 € per 30.10.2025
Betriebskosten:	151,50 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	116,15 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Garage:	15,35 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstiges:	30,69 €		
Umsatzsteuer:	21,29 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	334,98 €		

Weitere Fotos

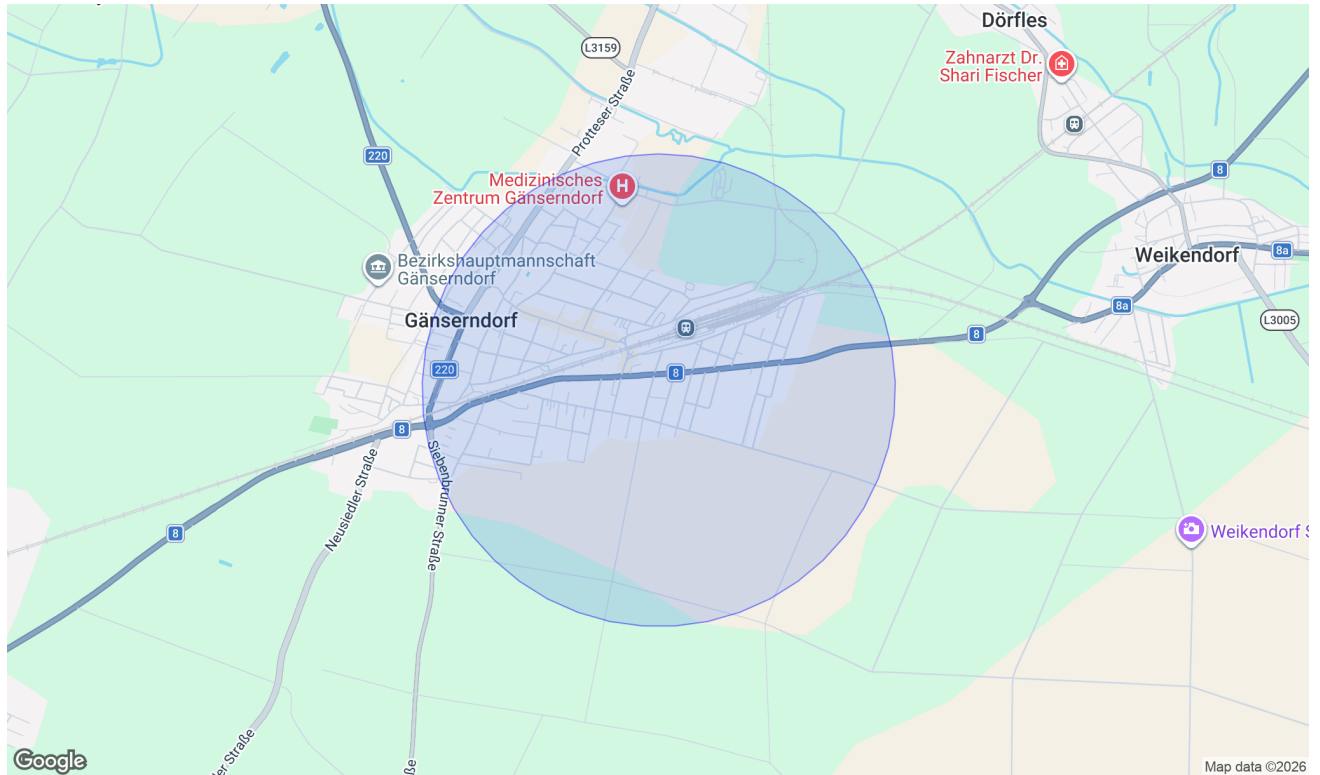






Lage

2230 Gänserndorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

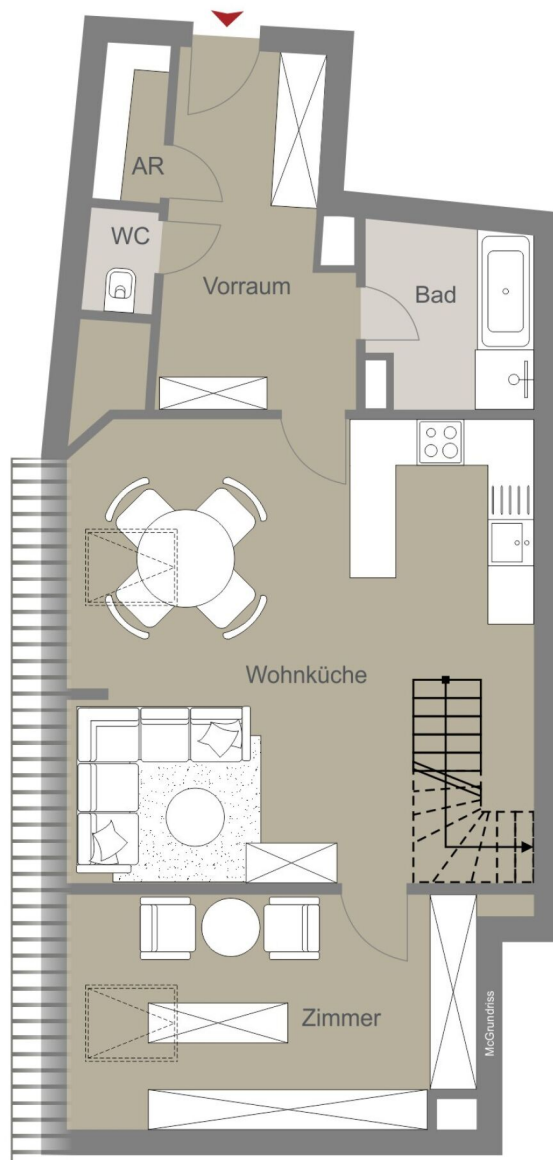
Kindergarten	500 m
Schule	500 m

Sonstige

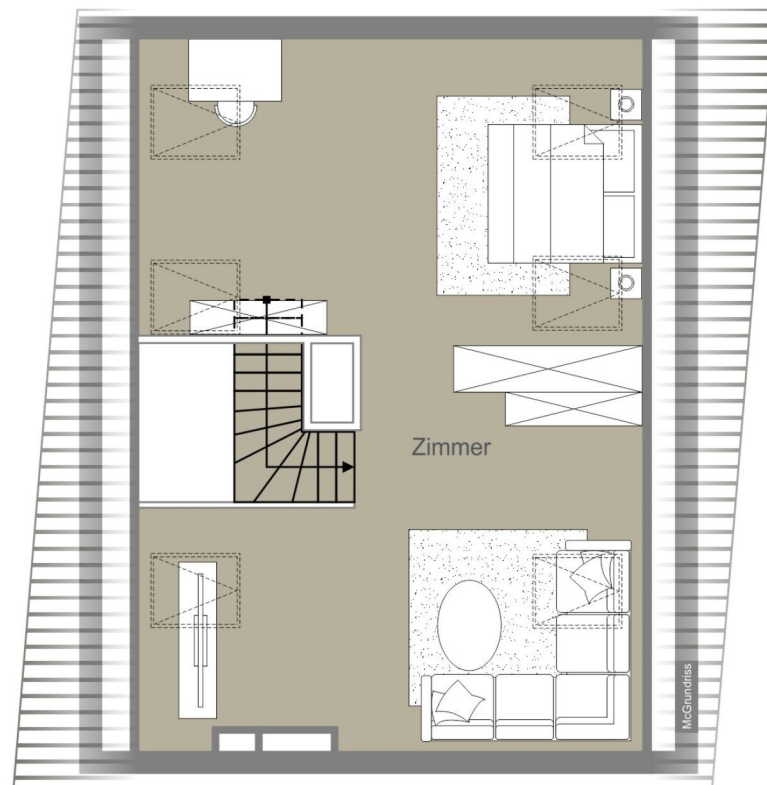
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at