

# Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit riesiger Terrasse und Fernblick ins Grüne.

2230 Gänserndorf, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 72



Wohnfläche ca.: **89,09 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **126,74 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**310.000 EUR**



## Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit riesiger Terrasse und Fernblick ins Grüne.

Objekt ID	72
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	2230 Gänserndorf Niederösterreich
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	89,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	76,54 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	126,74 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	3,75 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	50,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2016
Zustand	neuwertig
Heizwärmebedarf (HWB)	34,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,84 (Klasse A)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	Stellplatzmiete: 13,64 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	01.08.2023
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Fahrradraum, Fliesenboden, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollladen, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum, WG-geeignet



Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	11.160,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.445,95 EUR
Monatliche Kosten netto	240,85 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	20,88 EUR
Monatliche Kosten brutto	261,73 EUR
Sonstige Kosten netto	83,85 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	2,73 EUR
Kaufpreis	310.000 EUR
Betriebskosten netto	132,55 EUR
Betriebskosten MwSt.	13,26 EUR
Heizkosten netto	24,45 EUR zzgl. MwSt.: 4,89 EUR



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne **Drei-Zimmer-Wohnung** mit **südwestlich ausgerichteter Terrasse** im zweiten Liftstock eines gepflegten Neubaus.

Das Innere der circa **77 m<sup>2</sup> großen, hellen Wohnung** setzt sich aus einer großen **Wohnküche** und **zwei Schlafzimmern**, einem geräumigen **Vorraum**, einem **Badezimmer** sowie einer separater **Toilette** und einem **Abstellraum** zusammen.

"Highlight" dieser hellen Wohnung ist zweifelsfrei die extragroße und Richtung Südwesten ausgelegte **Terrasse mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>** und einem **unverbauten Fernblick** ins Grüne. Bei Bedarf kann und darf die **Terrasse auf bis zu 200 m<sup>2</sup>** erweitert werden - auch der **Anbau eines Wintergartens wäre möglich**.

Inkludiert in diesem Angebot sind darüber hinaus zwei im Wohnungseigentum stehende, nebeneinander liegende **KFZ-Abstellplätze**.

Die Wohnung ist derzeit bis Ende Juli 2023 befristet vermietet.

## Fakten und Daten

- Drei-Zimmer-Wohnung
- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 29 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit offener Küche
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer
- separate Toilette
- Südwestterrasse ca. 50 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- zwei Autoabstellplätze

## Ausstattung

- hochwertiger Vollholz-Parkett in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung / Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sicherheitstüre
- Außenrollläden
- Wasseranschluss und Steckdosen auf der Terrasse
- vollausgestattete Einbauküche gegen Investitionsablässe

## Lage und Infrastruktur

Das 2016 errichtete Niedrigenergie-Wohnhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage in 2230 Gänserndorf-Süd, einem Teil der Bezirkshauptstadt Gänserndorf, der an die Nachbargemeinde Strasshof anschließt. Sowohl Gänserndorf als auch Strasshof verfügen über hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an die nahe Bundeshauptstadt Wien.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar - ein



Nahversorger befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## **Verkehrsanbindung**

Anbindung an die Wiener Nordrand Schnellstraße S2 und in weiterer Folge Süd-Ost-Tangente A23 über die B8 - S2 in ca. 14,3 km Entfernung (Stadtgrenze Wien in ca. 18 km Entfernung)  
Hervorragende Zug- und Schnellbahnverbindungen am Bahnhof Silberwald in ca. 3,4 km Entfernung sowie am Bahnhof Strasshof in ca. 4,5 km Entfernung.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m









