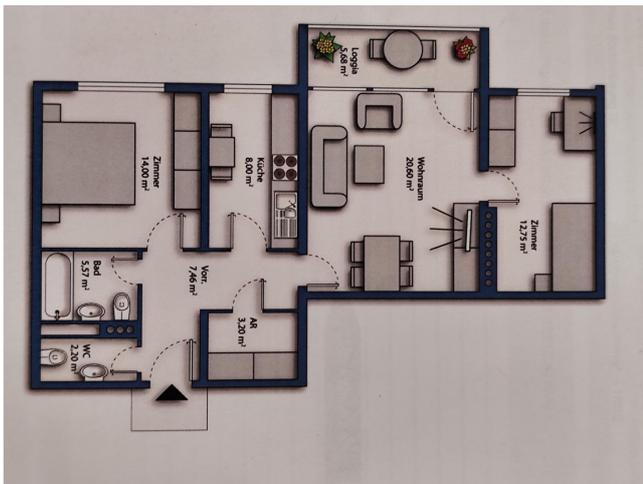


Exposé

Terrassenwohnung in Gänserndorf

Gänserndorf Stadt~Wunderschöne Wohnung 3 Zi, Loggia & 180° Panoramaausblick inkl. Stellplatz



Objekt-Nr. OM-338614

Terrassenwohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa

2230 Gänserndorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1977	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Dreizimmerwohnung in Gänserndorf, einer malerischen Stadt in Niederösterreich. Die Wohnung befindet sich im sechsten Stock und bietet einen atemberaubenden freien 180° Blick über die Stadt.

Das Haus wurde 2020 Jahren thermisch saniert (Dach, Fassade, Keller) was zu günstigen Heizkosten führt. Weiters, verfügt die Immobilie über eine hauseigene Gas-Zentralheizung.

Mit einer großzügigen Fläche von 79,46 Quadratmeter bietet die Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die hellen und geräumigen Zimmer sorgen für sofortiges Wohlfühlerlebnis. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine 5,68 m2 Loggia, die Sie ganzjährig genießen können bzw. ist die Umgestaltung zu einem Balkon möglich. Das 2. Schlafzimmer kann optional als Kinderzimmer, Home-Office oder als Gästezimmer genutzt werden. Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminatböden verlegt. Das Bad verfügt über eine Badewanne, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein extra Abstellraum, bietet als begehrter Schrank oder als Raum für vielerlei Nützliches im Haushalt, genügend Platz.

Die Außenfenster sind alle mit Rollos und Insektenschutzgitter, ausgestattet. An den Türrahmen sind Lichtschranken angebracht. Die komplett neue Einbauküche wurde 2023 mit Bosch-Geräten (Dunstabzug, Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler und inkl. einer Bosch- Waschmaschine) ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen für Sie und ihre Liebsten.

Ein Personenaufzug und eine Rampe für Rollstuhlfahrer machen die Wohnung vom Keller bis zur Wohntage, barrierefrei. Ein ebenerdiger Kellerabteil mit 5 m2 (trocken), gehört zum Objekt dazu. Im Wohnhaus stehen Ihnen zwei Waschküchen und ein Trockenraum zur Verfügung.

Im Garten stehen Bänke, Tische und eine Sandkiste für unsere kleinen Mitmenschen, zur Verfügung.

Ihnen steht ein privater Autoabstellplatz zur Verfügung. Ein Garagenplatz kann bei Bedarf um 80€/mon. gemietet werden (je nach Auslastung). Weitere Parkplätze sind genügend vorhanden (keine Parkuhr erforderlich).

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

- Ruhige Wohngegend

- Billa, Bäckerei, Blumenhandlung, Post, Trafik als auch Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, HAK/HAS in Gehdistanz

- Einkaufszentrum:

Interspar Hypermarkt, DM, Kik, Jysk, Fressnapf, Hofer, Lidl, Bank Austria, Pagro, Sonnenstudio, Obi Baumarkt, Öbau Fetter, ÖAMTC Stützstation

- Sportanlagen: Tennis, Golf, Parks

- Bushaltestelle(n), vor dem Wohngebäude

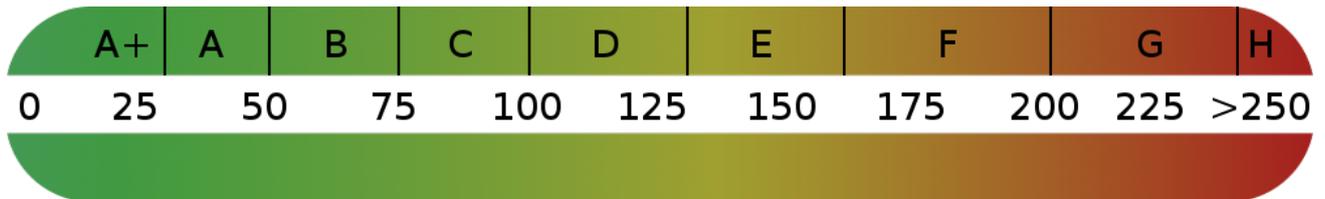
- Sehr gute Verkehrsanbindung S-1, 25 min. nach Wien, 2026 Fertigstellung der bereits anlaufenden Modernisierungen (Park&Ride-Anlagen uvm.), dichter S-Bahn-Takt zwischen Wien und Gänserndorf

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



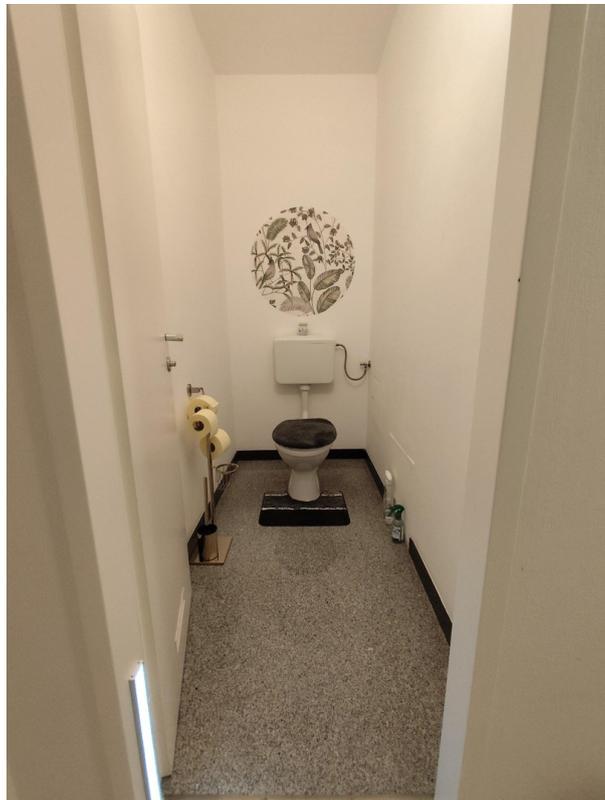
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß DIN EN 15603
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichischer Institut für Bautechnik

GEBÄUDE	Sanierung WHA Gaisersdorf, Bockfließweg 19	Etage	19/7
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Katastralgemeinde	Gaisersdorf
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	KG-Nummer	08006
Strasse	Bockfließweg 19	Einlagezahl	2669
PLZ/Ort	2230 Gaisersdorf	Grundstücknummer	1737/2
EigentümerIn	WEG Haus Bockfließweg 19		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A++	
A+	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	

38 kWh/m²a

ERSTELLT

Ersteller	Bernhard Haberl	Organisation	Haberl GmbH
Ersteller-Nr	(keine)	Ausstellungsdatum	08.10.2013
GW/R-Zahl		Gültigkeitsdatum	07.10.2023
Geschäftszahl		Unterschrift	