

# **Eigentumswohnung in Top Lage mit Garage und Eigengarten!**



**Objektnummer: 3118\_624**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	367,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Straub**













# Objektbeschreibung

**Sie finden eine virtuelle Tour durch die Wohnung unter folgendem Link:**

[Hier klicken](#)

## Highlights:

- 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- 2010 generalsaniert
- helle, lichtdurchflutete Räume
- großes Kellerabteil mit Strom
- großzügige Garage mit Küche, Wasser, Strom, Sat Anschluss, Starkstrom und Flachdach (perfekt für Solarpannele)
- 367 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Top Lage (Fachmarktzentrum, Bahnhof, usw. nur wenige Gehminuten entfernt)

Diese tolle, komplett sanierte Eigentumswohnung bietet Ihnen auf 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eigengarten mit 367 m<sup>2</sup>, der Ihnen exklusiv zur Verfügung steht – perfekt für Entspannung, Freizeit oder Gartenliebhaber!

Eine großzügige Garage, die direkt neben dem Garten liegt und mit einer Küche, Wasseranschluss, Strom, Starkstrom und Kabel-TV ausgestattet. Somit steht den geselligen Grillereien nichts mehr im Wege

Das Flachdach der Garage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeit und kann sowohl als Terrasse genutzt werden oder für die Installation von Solarpaneelen.

Die Wohnung wurde 2010 generalsaniert. Die Wohnung ist mit einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche ausgestattet. Helle & lichtdurchflutete Räume: Die Wohnung überzeugt durch eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Ein großes Kellerabteil mit Strom bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtpaket ab.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1963 erbaut und bietet eine solide Bausubstanz mit gepflegtem Umfeld. Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2010 präsentiert sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand.

**Einziehen und wohlfühlen! Diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit für alle, die eine Kombination aus modernem Wohnkomfort, großem Eigengarten und bester Infrastruktur suchen.**

**Lage:**

Die Wohnung befindet sich in Gänserndorf, in einer ruhigen Sackgasse mit ausgezeichneter Infrastruktur. Der Bahnhof, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Restaurants sind nur wenige Gehminuten entfernt. Eine ideale Lage für Pendler und Familien gleichermaßen!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumobjekt!

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.**

**Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 146.66 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.29

eeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz: