

**Helle 3,5-Zimmer-Wohnung im 6. Stock mit Aufzug – ideal
als Büro oder Wohnung**



Zimmer 1

Objektnummer: 3118_688

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	169.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

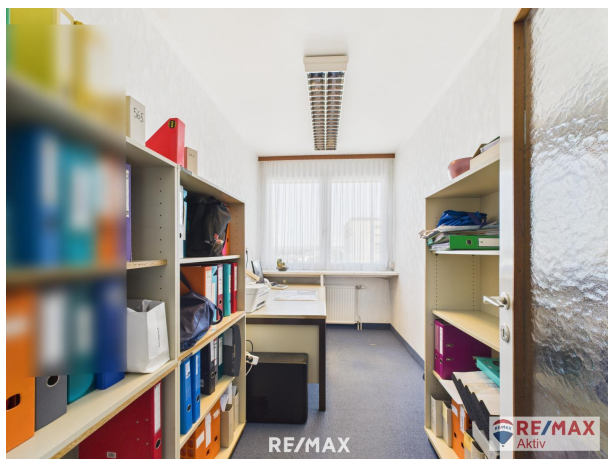
Ihr Ansprechpartner

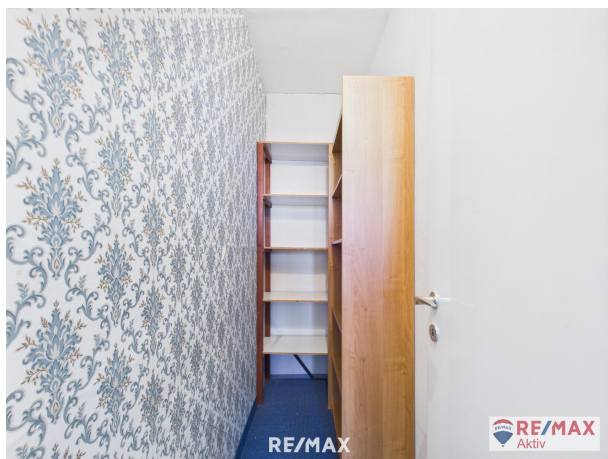


Julian Hofbauer

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf
Rathausstrasse 10
2301 Groß-Enzersdorf







Objektbeschreibung

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung im 6. Stock mit Aufzug – ideal als Büro oder Wohnung

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

[Hier klicken](#)

Diese charmante Wohnung im 6. Stock eines gepflegten Wohnhauses bietet auf rund 73 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als gemütliches Zuhause oder als modernes Büro.

Die Einheit umfasst 2 ruhige Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Derzeit wird die Wohnung als Büro genutzt, weshalb keine Einbauküche und keine Duschkabine installiert sind – im Badezimmer befindet sich aktuell lediglich ein Waschbecken. Die notwendigen Wasser- und Stromanschlüsse für Küche und Dusche sind jedoch vorhanden, sodass der Umbau zur vollwertigen Wohnung problemlos möglich ist.

Vor der Übergabe wird vom Eigentümer eine neue Küchenzeile eingebaut, sodass die Wohnung bezugsfertig übergeben wird.

Dank der Lage im 6. Stockwerk mit Aufzug genießt man hier eine angenehme Ruhe und einen schönen Ausblick. Die Räume sind gut belichtet und bieten viel Gestaltungspotenzial. Der praktische Grundriss erlaubt sowohl eine komfortable Wohnnutzung als auch eine ideale Aufteilung für Büro Zwecke.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend von Gänserndorf mit exzellenter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz - der Bahnhof befindet sich in der Nähe und ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Finanzierung:

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, 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.

Änderungen vorbehalten!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient $56.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Heizfläche:

Kategorie Heizwärmebedarf C

Heizwärmebedarf: