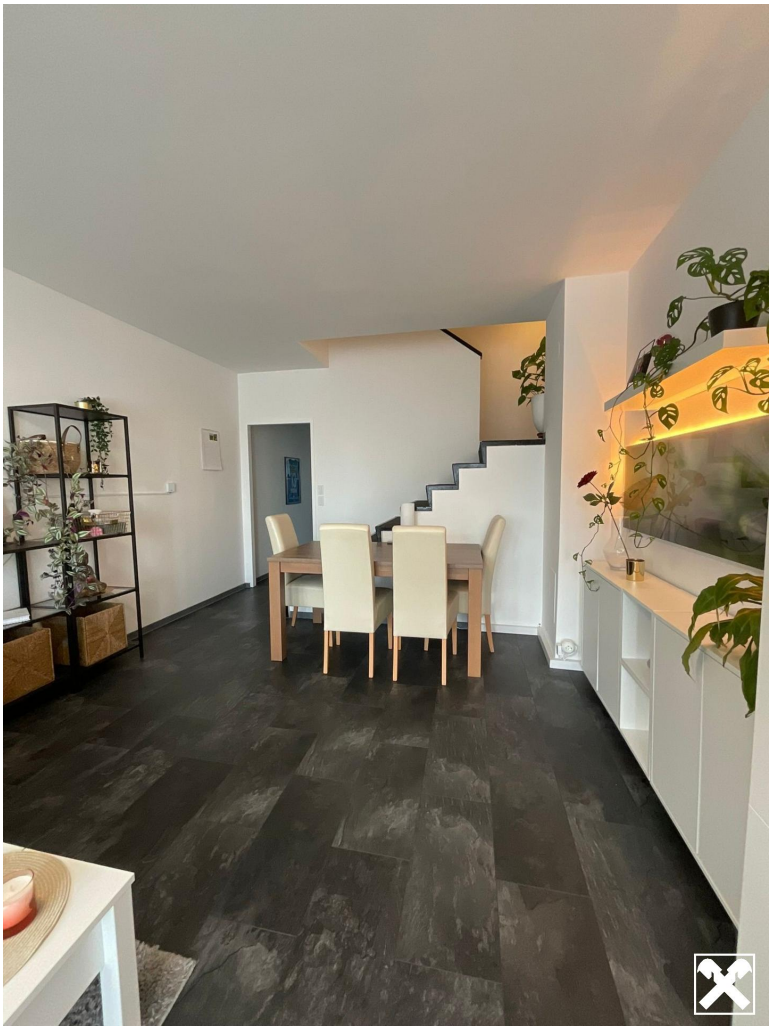
Wohntraum mit 110m² in Gänserndorf



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 0001010290

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,77
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	215,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

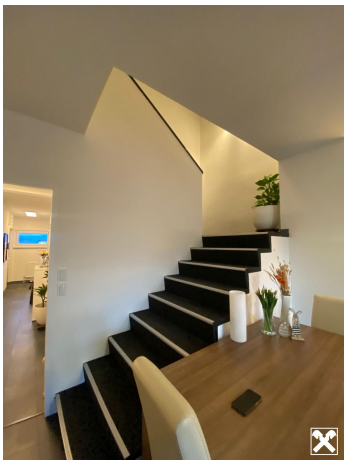
Ihr Ansprechpartner

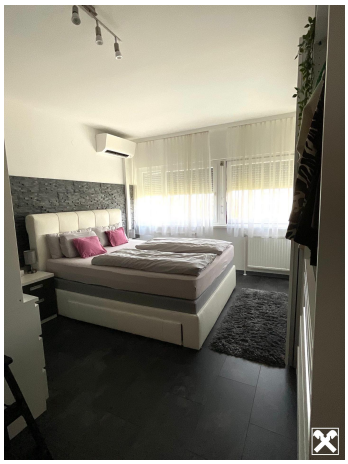
Andreas Zach

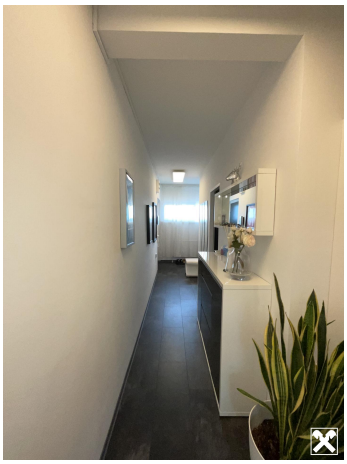
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517 436646051751780

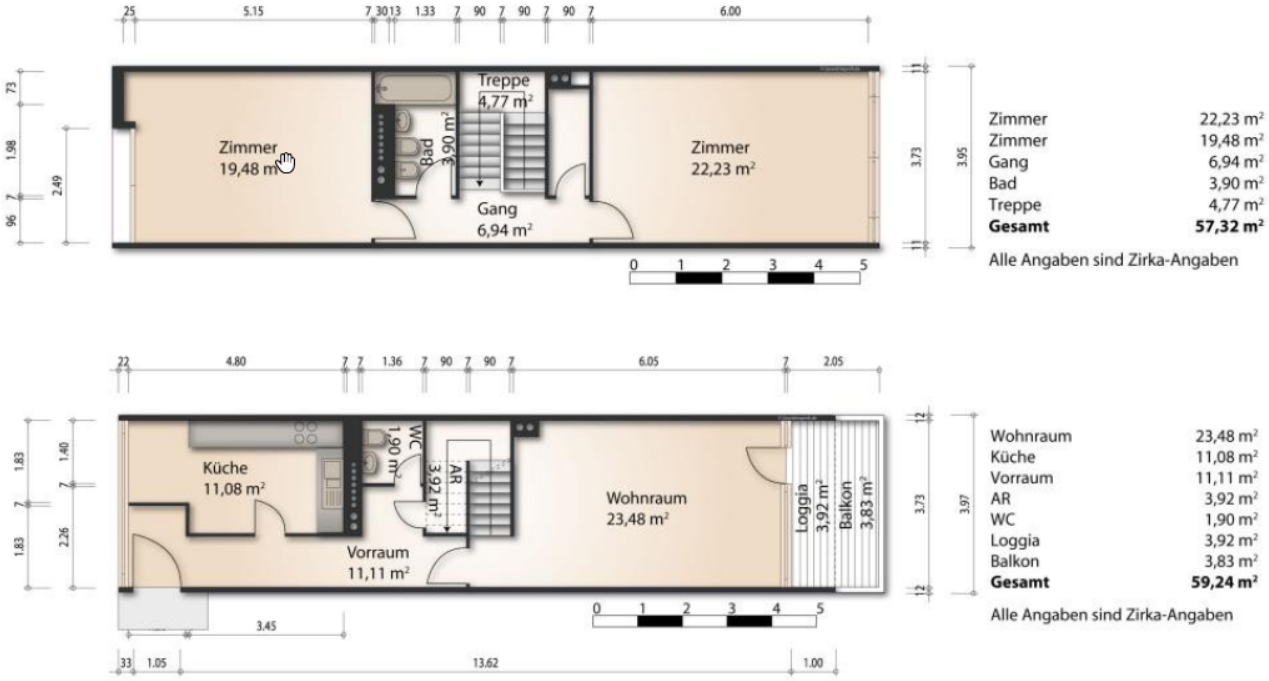
Gerne stehe ich Ihnen [illegible] termin zur Verfügung.







LISBON
MARSEILLE
BANGKOK


Zimmer
19,48 m²
Bad
3,90 m²
Treppe
4,77 m²
Gang
6,94 m²
Zimmer
22,23 m²
Zimmer 22,23 m²
Zimmer 19,48 m²
Gang 6,94 m²
Bad 3,90 m²
Treppe 4,77 m²
Gesamt 57,32 m²
Alle Angaben sind Zirka-Angaben
Küche
11,08 m²
WC
1,90 m²
AR
3,92 m²
Vorraum
11,11 m²
Wohnraum
23,48 m²
Loggia
3,92 m²
Balkon
3,83 m²
Wohnraum 23,48 m²
Küche 11,08 m²
Vorraum 11,11 m²
AR 3,92 m²
WC 1,90 m²
Loggia 3,92 m²
Balkon 3,83 m²
Gesamt 59,24 m²
Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Grundriss

Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung mit Weitblick über Gänserndorf

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen von Gänserndorf, im idyllischen Weinviertel, steht dieser Wohntraum zum Verkauf. Eine hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung bietet auf ca. **110 m²** Wohnfläche ein exklusives Wohnerlebnis mit fantastischem Ausblick über die Dächern der Stadt.

Die helle und optimal geschnittene Wohnung eignet sich ideal für Familien. Im unteren Geschoss befinden sich großzügige Wohnbereiche, während eine breite, elegante Treppe in das obere Geschoss führt, wo sich zwei ruhige Schlafzimmer befinden.

Ein durchdachtes Lichtkonzept unterstreicht das moderne Wohngefühl und sorgt zu jeder Tageszeit für ein angenehmes Ambiente.

Ausstattung

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Exklusive Ausstattung
- Helle, offene Räume
- Breite Innentreppe zum Obergeschoss
- Zwei Schlafzimmer im oberen Bereich
- Modernes Lichtsystem
- Neue Fassade (in Umsetzung)
- Neuer Lift (in Umsetzung)
- **Lage & Infrastruktur**

Gänserndorf ist eine lebenswerte und stetig wachsende Kleinstadt im Weinviertel, nur rund 25 km nordöstlich von Wien. Die Wohnanlage liegt in zentraler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und bester Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Gesundheit & medizinische Versorgung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie das

Landesklinikum Gänserndorf – alles bequem erreichbar.

Bildung & Betreuung:

Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Schulen wie das BG/BRG Gänserndorf sorgen für eine lückenlose Bildungsstruktur. Auch Musikschule und Sportvereine sind vorhanden.

Einkauf & Nahversorgung:

Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Boutiquen und ein Einkaufszentrum befinden sich in kurzer Geh- oder Fahrdistanz.

Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Gänserndorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien (Fahrzeit ca. 25 Minuten). Auch mit dem Auto ist die Anbindung über die B8 optimal.

Fazit

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung mit einer hervorragenden Lage und umfassender Infrastruktur. Ein perfektes Zuhause für Familien, Berufstätige oder alle, die das Leben in einer charmanten Kleinstadt mit ländlichem Flair und städtischem Komfort verbinden möchten.