

## Sanierungsobjekt in zentraler Lage



Haus von der Hauptstraße

**Objektnummer: 3118\_716**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 260,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,22
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**DI Georg Hofbauer**

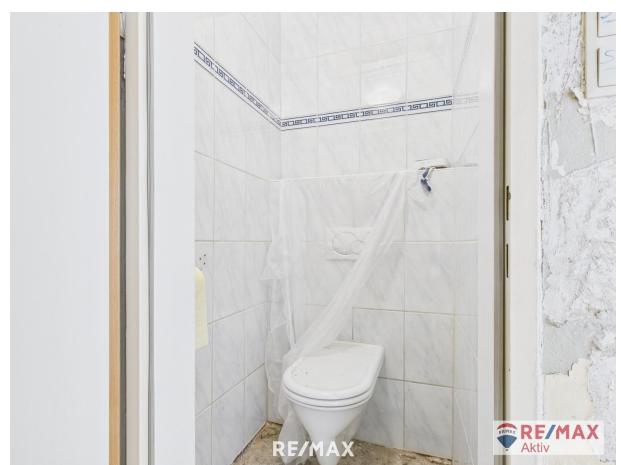
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf















# Objektbeschreibung

## **Großzügliches, sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit Garten, Pool, Garagen & Lagerflächen – zentrale Lage im Herzen der Stadt**

### **Objektbeschreibung:**

Zum Verkauf gelangt dieses großzügige Wohnhaus mit ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus sowie zusätzlich rund 30 m<sup>2</sup> in zwei ausgebauten Zimmern im Nebentrakt. Insgesamt stehen Ihnen ein Wohnzimmer, 5 Zimmer, eine Diele, 2 Duschen sowie 2 separate WCs zur Verfügung – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus präsentiert sich renovierungsbedürftig – eine wunderbare Gelegenheit für alle, die ihre eigenen Wohnräume umsetzen und eine Immobilie nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

Der Garten mit Pool kann nach individuellen Ansprüchen gestaltet werden. Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen und viel Platz für weitere Abstellplätze zur Verfügung. Außerdem gibt es rund 80 m<sup>2</sup> Lagerflächen, die flexibel als Stauraum, Werkstatt oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden können.

Das Dach wurde bereits 2015 erneuert und befindet sich in sehr gutem Zustand.

### **Highlights auf einen Blick:**

- ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus
- 5 Zimmer + Wohnzimmer + Diele
- 2 ausgebaute Zimmer im Nebentrakt (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- 2 Duschen & 2 WCs
- Garten mit Pool
- 2 Garagen
- 80 m<sup>2</sup> Lagerflächen – vielseitig nutzbar
- Dach 2015 erneuert
- Zentrale Lage an der Hauptstraße, Nähe Bezirkshauptmannschaft
- Renovierungsbedürftig – perfekte Chance zur individuellen Gestaltung

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich im Zentrum, direkt an der Hauptstraße. Die Bezirkshauptmannschaft, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Lage überzeugt sowohl für privates Wohnen mit bester Infrastruktur als auch für eine gewerbliche Nutzung mit hervorragender

Sichtbarkeit.

**Fazit:**

Ob als Familienresidenz mit viel Platz, als Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als Standort für Ihr Gewerbe – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Mit einer Sanierung schaffen Sie sich ein Zuhause, das ganz Ihren persönlichen Vorstellungen entspricht.

**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:

Heizwärmebe 260.9  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw G  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 3.22  
tene rgieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor F  
Gesamtenergi  
e effizienz: