

**"4-Zimmer - Big\_Girl"**



ETW 2230 01 Vorraum

**Objektnummer: 1626\_27760**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2230 Gänserndorf                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1963                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 79,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 20,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,29                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |
| 3.00 %                               |                                   |

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Günter Puschert**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 676 38 33 022









Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX®**  
**DCI** >  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimatechnik  
RE/MAX zu Ihrer Haushaltseigentumversicherung  
**RE/MAX** Donau-City-Immobilien **GENERALI**

# Objektbeschreibung

"4-Zimmer - Big\_Girl"

**Besichtigungen: Nur Einzeltermine, ab Freitag, 03.10.2025. Um Anmeldung wird gebeten!**

"Das" ist für eine jüngere Familie mit stetig wachsendem Platzbedarf "die ideale Wohnung", die in einer ruhigen Sackgasse gelegen, direkt in Gänserndorf, nahe dem Einkaufszentrum zum Verkauf kommt!

Die Bilder zeigen eine solide, gutbürgerliche Wohnung im Stile der 1980er Jahre. Hier kann in kleinen Schritten begonnen werden, Raum für Raum zu modernisieren, denn die Wohnung ist in gepflegtem Zustand, war bis vor kurzem bewohnt und kann sofort bezogen werden. Und hier haben Sie sofort den einen Raum mehr verfügbar, den Sie in wenigen Jahren für Ihre Familie dringend benötigen werden. Kleiner Garten erforderlich für Kinder und Gemüsebeet? Bei Interesse diesen Punkt bitte ansprechen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock. Schon beim Eintreten fühlt man Wärme und Geborgenheit ausströmen vom hochwertigen Parkettboden, der gediegenen Garderobe und liebevollen Details an den Wänden. Das setzt sich in allen Zimmern fort. Familienzentrum ist das Esszimmer, hier spürt man die Energie förmlich fließen, während das Wohnzimmer als ein ruhiger Rückzugsort empfunden wird.

Die Wohnhausanlage aus dem Jahre 1963 wird in zwei Etappen modernisiert, die erste Stufe wurde bereits in Angriff genommen, mit der 2. Stufe wird die Außenhülle thermisch saniert. Technisch bietet die Wohnung von Telekabelanschluß bis Glasfaserleitung vor der Türe schon alles für die kommenden Jahrzehnte. Besonders ist die Größe des Kellerabteils. Auf ca. 20m<sup>2</sup> ist genug Platz für eine Werkstatt, ein kleines Fitness-Center, für so manches Hobby und für den Kühlschrank mit den kalten Getränken. "Ist der Keller noch zu klein, passt der Rest in die Garage rein": Im Zubehör der Wohnung ist auch eine Garagenbox enthalten. Heizung: Gas zentral.

Nahversorger, Drogeriemärkte, Bank, Post, Trafik, Tankstelle, Kinderhort, Kindergarten, Schulen, Sport- u. Stadthalle, Bad, Ärzte, Apotheke, Tierarzt u.v.m., alles unter 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Öffentlicher Verkehr: Bus in ca. 300m (bei Volksschule), Bahnhof Gänserndorf nur ca. 1,1km entfernt.

**DAVE - Digitales Angebotsverfahren!** Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

**Richtpreis: € 159.000,--\*); Sofortkaufpreis: € 185.000,--**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 147.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.29  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: