

## **Modernes Niedrigenergiehaus mit 151m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**Objektnummer: 7223006**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Sigl**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80





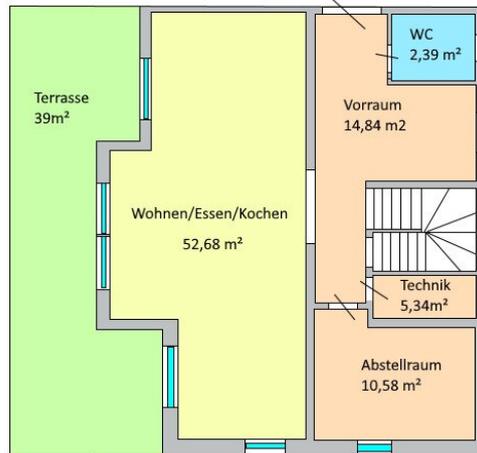




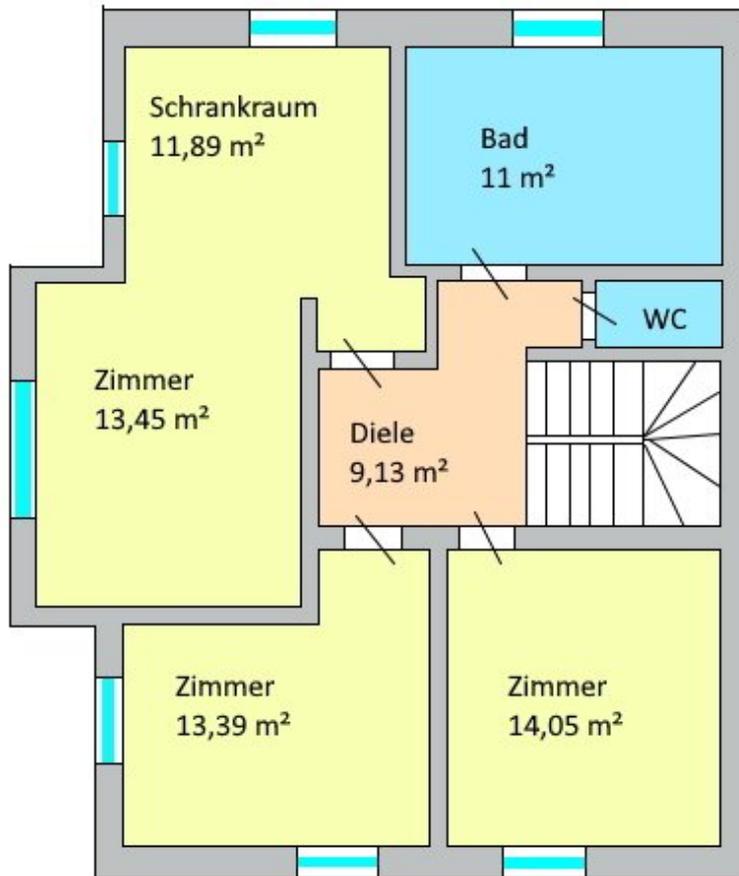
Hasengasse 6 Gänserndorf

Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu!

EG 76,83 m<sup>2</sup>

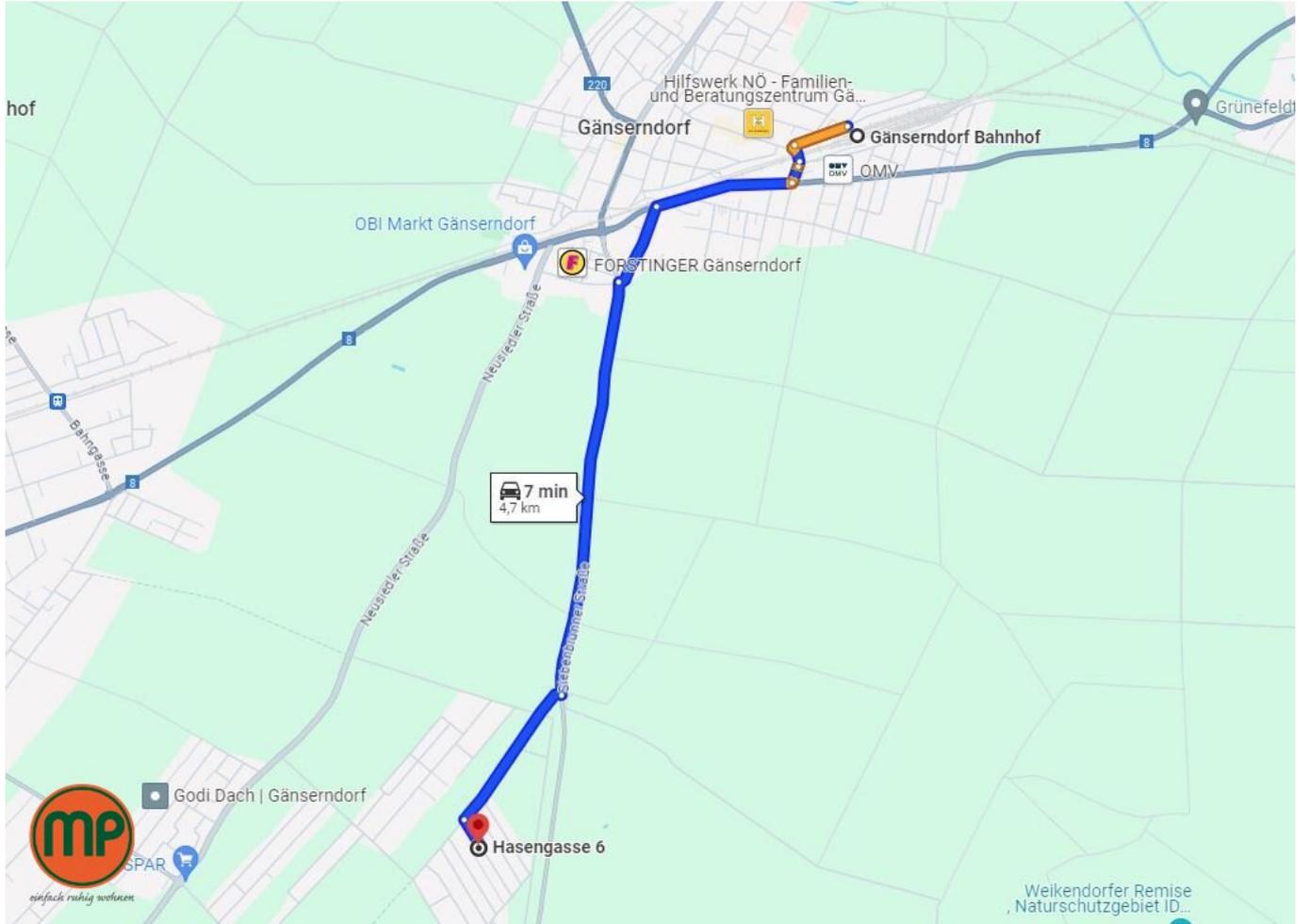


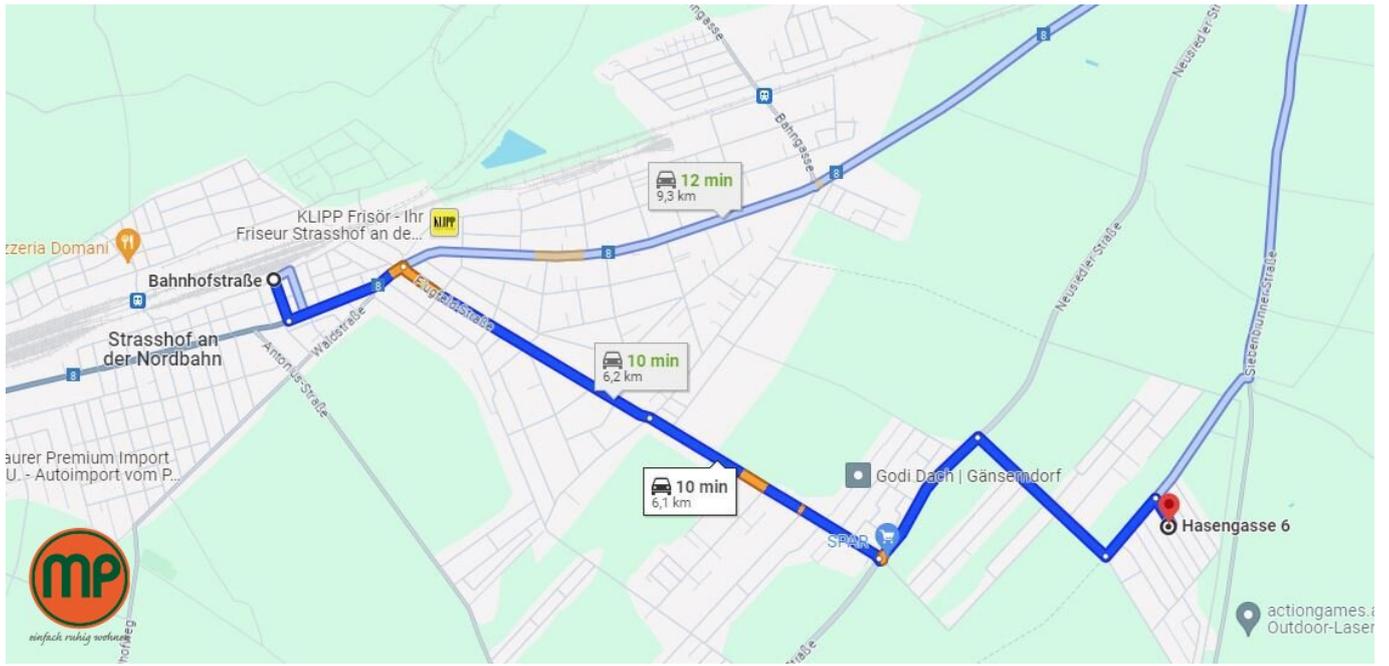
OG 74,62 m<sup>2</sup>

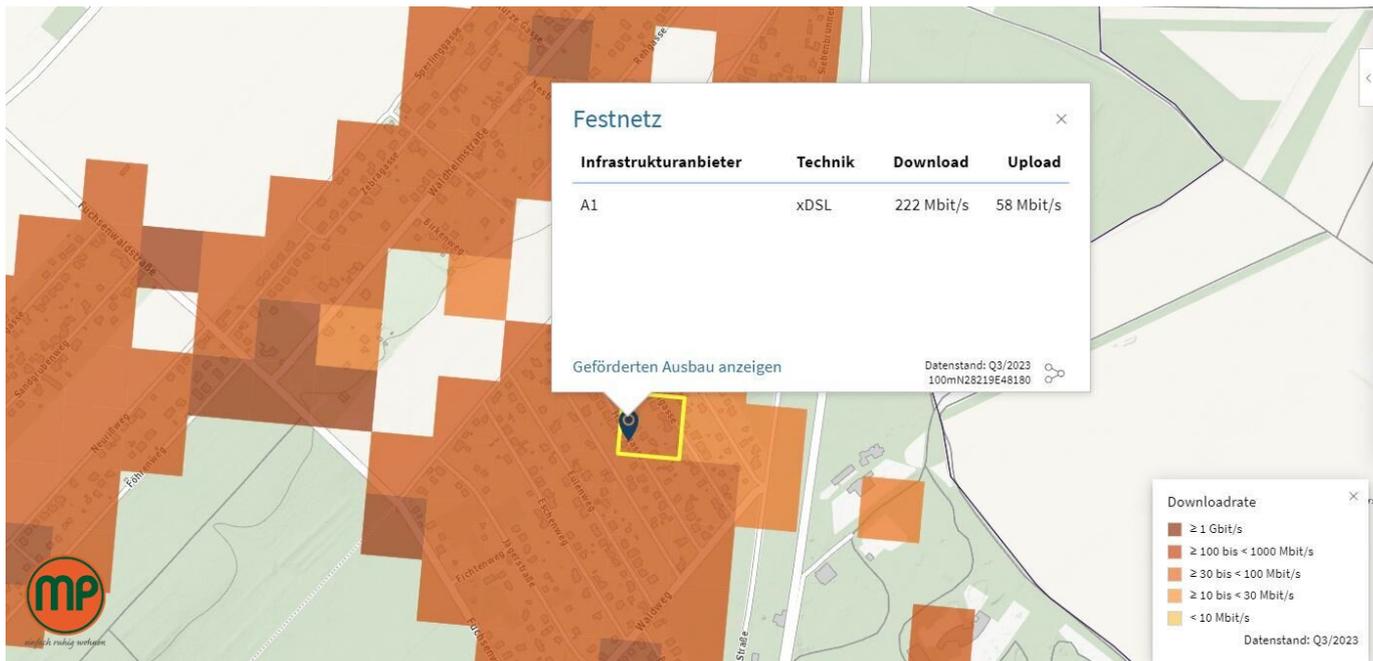


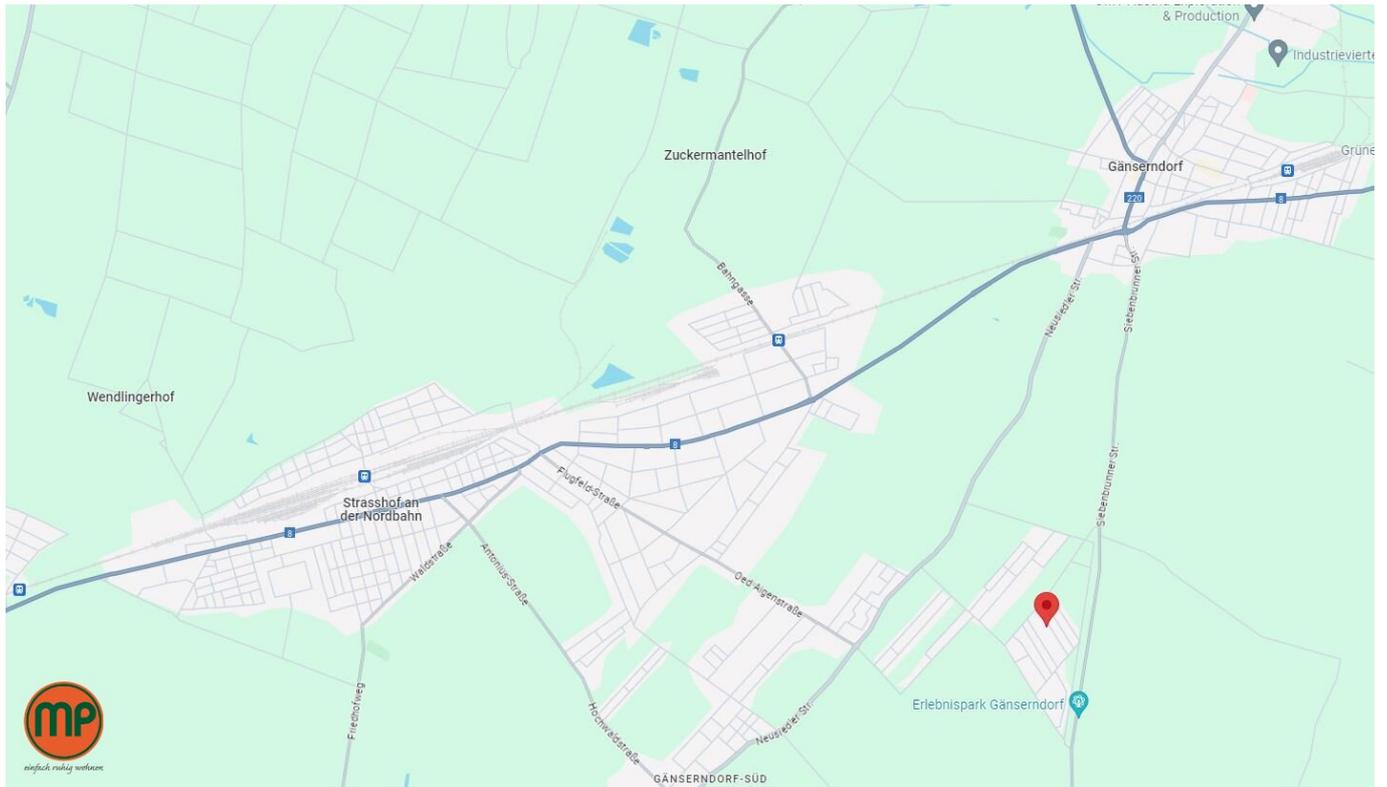
Vorsicht GR ist nicht maßstabsgetreu !

*einfach ruhig wohnen*

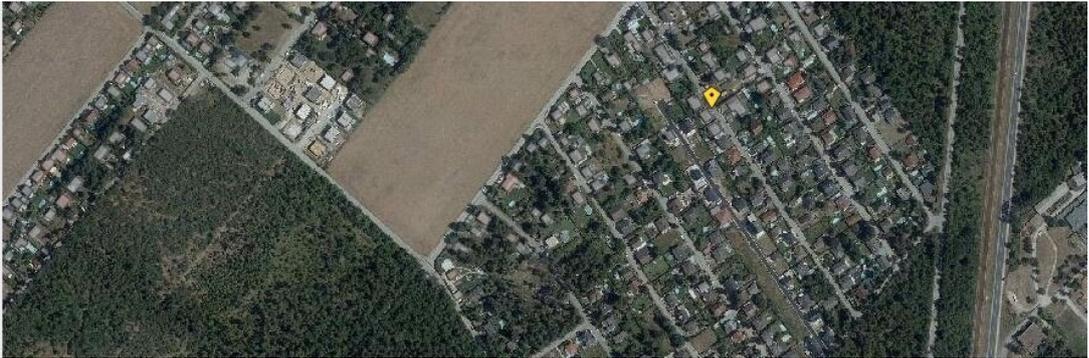


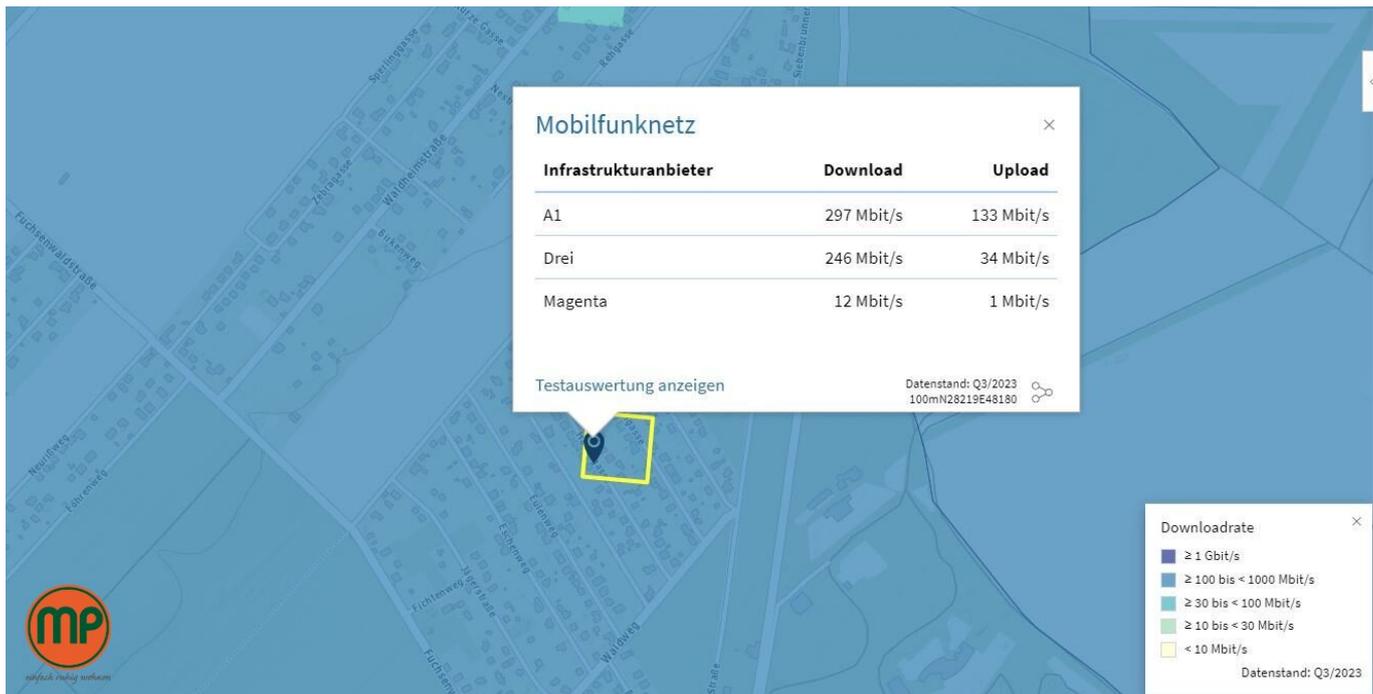


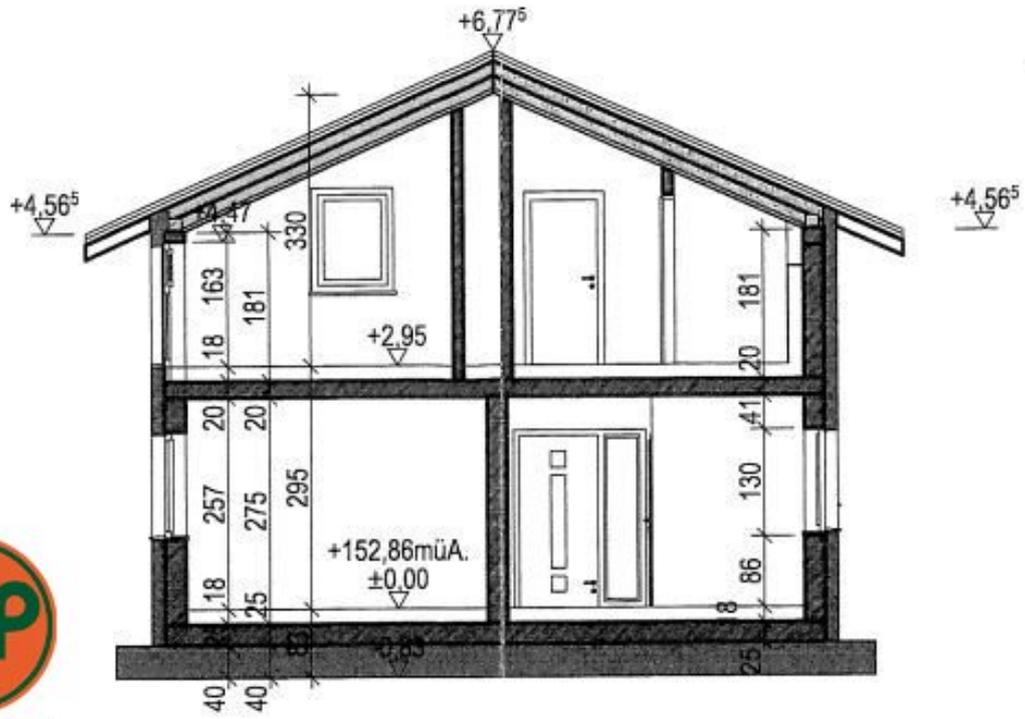




- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- MP
- Baumraumgrenzen







einfach ruhig wohnen

## Objektbeschreibung

**LAGE:** In einer ruhigen Siedlung am Rande von Gänserndorf

Mit der S1 (Bahnhof Strasshof oder Bahnhof Gänserndorf) sind Sie sehr gut ans öffentliche Netz angebunden und in 30 min in Wien

**INFRASTRUKTUR:** [Stadtgemeinde Gänserndorf – Webauftritt der Stadtgemeinde Gänserndorf \(gaenserndorf.at\)](http://Stadtgemeinde.Gänserndorf.at) Gänserndorf ist eine sehr dynamische junge Bezirkshauptstadt und verfügt über zahlreiche Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen. Die Stadt hat eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ist wirtschaftliches Zentrum des Marchfelds und wartet mit ausgezeichneten Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen auf.

**AUSSTATTUNG:** Das in Massivbauweise mit 25 cm Hohllochziegel + 16 cm EPS und 3-fach verglasten Fenstern errichtete Haus wird soeben noch fertig gestellt, wobei eigene Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten noch eingebracht werden können. Somit ist es technisch und thermisch auf neuestem Stand. Es verfügt im **EG (76,83) m<sup>2</sup>** über:

- Vorraum
- Offene Küche
- Wohnbereich
- Arbeitsraum
- Technikraum
- WC
- Stiegenaufgang

Im **OG (74,62) m<sup>2</sup>**:

- Diele
- 4 Zimmer oder 3 ZI und Schrankraum
- Bad mit Badewanne
- WC

Beheizt wird via Fußbodenheizung mit einer Wärmepumpe.

**KONTAKT:** Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der**

**Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.750m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.750m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap